

Esecuzione Immobiliare N. 425/2017 R.G.
Relazione Tecnica dell'Esperto

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA RIGNANESE STEFANIA

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 N. R.G. 425/2017
PROMOSSA DA *M.P.S. CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.*
CONTRO ~~XXXXXXXXXX~~ (PERSONA FISICA) + 2

PREMESSA

La sottoscritta, dott.ssa ing. Alessandra AMOROSO, nata a Foggia il 18/10/1984, C.F. MRS LSN 84R58 D643L, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia sez. A col numero d'ordine 2874, nonché iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, veniva nominata quale *Esperto* dell'Esecuzione Immobiliare N. R.G. 425/2017, promossa da *M.P.S. CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.*, iscritta nel registro delle imprese di Siena al n. 00884060526, iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Monte Paschi Siena, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, cod. gruppo 1030.6, cod. banca n. 1030.6, non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto della MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE s.p.a. (in forma abbreviata MPS Banca per le Imprese s.p.a.)(già MPS Banca per l'Impresa s.p.a., così denominata in forza dell'atto di fusione per l'incorporazione di MPS Bancaverde S.p.a. nella MPS Merchant – Banca per le Piccole e Medie Imprese s.p.a.) con sede legale in Firenze, Via Leone Pancaldo n.4, iscritta nel Registro delle Imprese di Firenze con numero di iscrizione, di codice fiscale e partita Iva 00816350482, legittimata giusta procura speciale in data 8/5/20013 ai rogiti Dott. Mario Zanchi Notaio in Siena (Rep. 32351/racc. 15177), in persona della dott.ssa Angela Spinelli, nata ad Alberobello (BA) il 26/3/1975 avente c.f. SPN NGL 75C66 A149D nella sua qualità di Preposto di reparto di Capogruppo Bancaria con funzioni Recupero Crediti e come tale rappresentante della medesima banca,



legittimata ai sensi della delibera del C.d.A. della Banca del Monte dei Paschi di Siena del 25/3/2014, giusta procura del 12/5/2014 ai rogiti Dott. Mario Zanchi, Notaio in Siena, elettivamente domiciliata in Foggia alla Via A. Volta n.1, presso e nello studio dell'Avv. Franco Buonasorte C.F. BNS FNC 56L03 D643H che la rappresenta e difende in virtù del mandato in calce al presente atto, e che dichiara di voler ricevere le comunicazioni presso il proprio numero di fax 0881/773026 o indirizzo di posta elettronica buonasorte.franco@avvocatifoggia.legalmail.it, contro il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ maggio 1955 e domiciliato in Foggia alla Via Fraccacreta n.80, avente C.F. ~~XXXXXXXXXX~~.

Dall'atto di pignoramento si apprende che:

- con contratto per Notaio Gustavo Vassalli, Repertorio n. 9807, raccolta n. 15801, concedeva a titolo di mutuo la somma di € 555.000,00 (euro cinquecentocinquantacinquemila,00) al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, al tasso fisso pari all'Interest Rate Swap in Euro a 10 anni, maggiorato della componente fissa stabilita nella misura dell'1,85% annuo da rimborsarsi entro il 31/12/2016 (termine successivamente prorogato al 31/12/2021 su richiesta della parte mutuataria), mediante pagamento delle quote così come previste nel piano di ammortamento allegato al contratto di mutuo in via semestrale posticipata, ai patti e alle condizioni previsti nel contratto e nel Capitolato allegato, e secondo il Piano di Ammortamento firmati e costituenti parte integrante del contratto;
- le parti convenivano altresì che:
 - il mancato pagamento nei termini prescritti delle somme dovute alla banca a titolo di rata o per qualsiasi altra causale prevista dal contratto e dai relativi allegati produrrà a carico della parte beneficiaria interessi di mora che decorreranno di pieno diritto a carico della stessa dal giorno della scadenza fino al momento del pagamento;
 - che gli interessi di mora sono computati ad un tasso annuo determinato di trimestre in trimestre e pari al tasso globale medio, quale rilevato trimestralmente per la categoria di operazioni in cui rientra la presente; detto tasso è aumentato del 48% ed arrotondato ai 5 centesimi inferiore;
 - a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal mutuo i signori ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Foggia il ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ con domicilio in Foggia alla Via Fraccacreta n.82 C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, ciascuno per la propria parte, costituivano

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Lucera – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 8/2/2007 ai nn. 1287 R.G. e 170 R.P. sul seguente bene immobile:

- o porzione del complesso alberghiero denominato “Albergo residence Milano” sito nel Comune di Chieuti alla Via Nettuno s.n., costituita detta porzione da un fabbricato sviluppatosi su quattro piani fuori terra, della superficie coperta complessiva di mq 1370 confinante con Via Nettuno, con Demanio dello stato, con proprietà ~~Gierre~~ s.a.s. e viabilità interna.
- o Catasto fabbricati del Comune di Chieuti:
 - Foglio 30, p.lla 20, sub.1 cat. A/7 cl.1 – vani 9 –R.C. € 543,53, appartenente ai signori ~~Zingaro Giovanni~~ e ~~Zingaro Eraldo~~ in ragione di ½ cadauno, pro comune de indiviso;
 - Foglio 30, p.lla 20, sub. 2 cat. A/7 cl.1 – vani 11,5 – R.C. € 683,11 di proprietà esclusiva della signora ~~Zingaro Eralda~~;
 - Foglio 30, p.lla 20, sub. 3 – cat. D/2 – R.C. € 5.191,00 piano 2 e 3 di proprietà esclusiva del signor ~~Zingaro Giovanni~~;

Inoltre la signora ~~Zingaro Eralda~~, sopra generalizzata e la società Gierre s.a.s. di ~~Zingaro Giovanni~~ e C., con sede in Foggia alla Via Fraccacreta n.82, c.f. e numero iscrizione nel Registro imprese di Foggia 01717850711, con rinuncia ai termini di decadenza di cui all'art. 1957 c.c. e alle eccezioni derivanti dall'art. 1957 c.c., si costituivano fideiussori, con vincolo di solidarietà ed indivisibilità anche nei confronti dei successori o aventi causa a qualsiasi titolo, per il soddisfacimento del debito capitale degli interessi convenzionali e di mora nella misura pattuita ed accessori e di qualsiasi altra somma che comunque si riferisca al contratto stesso, fino alla decorrenza di € 1.100.000,00.

La parte mutuataria si è resa inadempiente nel pagamento delle rate di cui al citato contratto per un totale debito al 21/11/2016 pari a € 755.920,16.

Con missiva del 30/12/2016 la MPS Capital Service s.p.a. comunicava ai debitori la risoluzione di diritto del rapporto di finanziamento con l'obbligo di restituzione anticipata di quanto dovuto in linea capitale, interessi e spese oltre alle maggiorazioni contrattualmente previste a quella data;

- Ai sensi delle norme previste nel contratto l'inadempimento di una sola delle obbligazioni assunte dalla parte mutuataria ai sensi degli art. 2,5 e 7 del contratto e/o il verificarsi di taluna delle condizioni previste nell'allegato capitolato darà facoltà alla banca di avvalersi della risoluzione di diritto del contratto e/o dichiarare la parte finanziata decaduta dal beneficio del termine ex art. 1186 c.c.
- Che con atto di precetto, notificato a mezzo posta il 3-12/06/2017, la parte istante ha intimato ai signori ~~Zingaro Giovanni~~ e ~~Zingaro Emilia~~ e alla società Gierre s.a.s. di ~~Zingaro Giovanni~~ di pagare, entro dieci giorni dalla notifica dell'atto la somma complessiva di euro 756.605,31, oltre il costo di notifica del precetto, gli interessi di mora ai tassi contrattualmente previsti dal 22/11/2016 fino all'effettivo pagamento e le spese successive occorrente, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata;
- Che la parte debitrice non ha provveduto al versamento di quanto dovuto;
- Che la parte istante ha dichiarato pertanto di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili di proprietà dei signori ~~Zingaro Giovanni~~ nato a Foggia il 14 maggio 1985 e avente C.F. ~~ZINGARO~~ ~~GIORGIO~~, della signora ~~Zingaro Emilia~~ nata a Foggia il 15 gennaio 1958 avente C.F. ~~ZINGARO~~ ~~EMILIA~~ e alla società Gierre s.a.s. di ~~Zingaro Giovanni~~ e C., con sede in Foggia alla via Fraccacreta n. 82 avente c.f. e numero iscrizione nel Registro imprese di Foggia 01717850711, di seguito descritti:
 - o A) Beni di proprietà di ~~Zingaro Giovanni~~:
 - 1) Locali siti in abitato di Chieuti alla via Pirandello riportati nel catasto urbano del Comune di Chieuti al foglio 19 particelle:
 - 53 sub. 36 – cat. c/6 classe 2 – mq 38 – R.C. € 84,39;
 - 53 sub. 37 – cat. c/6 classe 2 – mq 50 – R.C. € 111,04;
 - 53 sub. 38 – cat. c/6 classe 2 – mq 41 – R.C. € 91,05;
 - 53 sub. 39 – cat. c/6 classe 2 – mq 53 – R.C. € 117,70;
 - 2) Locali siti in abitato di Chieuti alla Via Sandro Pertini riportati nel catasto urbano del Comune di Chieuti al Foglio 19 particelle:
 - 53 sub. 22 – cat. c/6 classe 3 – mq 37 – R.C. € 97,46;

- 53 sub. 23 – cat. c/6 classe 3 – mq 27 – R.C. € 71,12;
- 53 sub. 24 – cat. c/2 classe 2 – mq 130 – R.C. € 342,41;
- 3) Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Sandro Pertini piano 2 riportato nel Catasto Urbano del Comune di Chieuti al foglio 19, p.lla 53 sub. 9 – cat. A/3 classe 1 – vani 2,5 – R.C. € 142,03;
- 4) Fabbricato per attività commerciale sito in Chieuti alla via Nettuno snc piano S1-T riportato nel catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 234 – categoria D/8 – R.C. € 398,88;
- 5) Fabbricato sito in Chieuti alla via Nettuno s.n.c. piani S1-T, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al Foglio 30, p.lla 241 – categoria D/6 – R.C. € 630,00;
- 6) Fabbricato sito in Chieuti alla via Nettuno s.n.c. piani 2-3, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al Foglio 30, p.lla 20, sub. 6 – categoria D/2 – R.C. € 5.190,00;
- 7) Terreni siti in Chieuti località Calvario e Taverna riportati nel catasto terreni al Foglio 19 particelle:
 - 178 – sem. arb. – classe 2 – ha 0.00.54 con R.D. € 0,25 e R.A. di € 0,17;
 - 209 – uliv. Vign. – classe 1 – ha 0.02.67 con R.D. € 1,65 e R.A. di € 1,45;
 - 210 – uliv. Vign. – classe 1 – ha 0.00.29 con R.D. € 0,18 e R.A. di € 0,16;
 - 71 – sem. arb. – classe 2 – ha. 0.22.12 con R.D. di € 10,28 e R.A. di € 6,85;
 - 215 - uliv. Vign. – classe 1 – ha 0.16.19 con R.D. € 10,03 e R.A. di € 8,78;
 - 216 - uliv. Vign. – classe 1 – ha 0.03.33 con R.D. € 2,06 e R.A. di € 1,81;
 - 219 – sem. arb. – classe 2 – ha. 0.00.79 con R.D. di € 0,37 e R.A. di € 0,24;
 - 224 – sem. arb. – classe 2 – ha. 0.22.20 con R.D. di € 10,32 e R.A. di € 6,88;
 - 225 – sem. arb. – classe 2 – ha. 0.07.21 con R.D. di € 3,35 e R.A. di € 2,23;
 - 232 – sem. arb. – classe 2 – Ha. 0.03.45 con R.D. di € 1,60 e R.A. di € 1,07;



- 8) Terreni siti in Chieuti località Marina di Chieuti riportati nel catasto terreni del Comune di Chieuti al foglio 30 p.lle:
- 189 – inc. prod. – di Ha 0.01.26 con R.D. di € 0,02e R.A. di € 0,03;
 - 236 – inc. prod. Di Ha 0.11.75 con R.D. di € 0,18 e R.A. di 0,24.
- o B) Beni di proprietà di ~~Zingaro Emilia~~
- 1) Locale sito in abitato di Foggia alla Via Fraccacreta n. 82 al piano terra riportato nel catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 95, p.lla 820, sub. 6 – zona censuaria 1 – cat. C/2 – classe 8 – mq 23- R.C. € 174,61;
 - 2) Appartamento sito in abitato di Foggia alla Via Fraccacreta n. 82 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 95, p.lla 227, sub. 3, graffato con la particella 820 su.4 – zona censuaria 1 – cat. A/3 – classe 4 – vani 5 – R.C. € 555,19;
 - 3) Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno riportato nel catasto fabbricati Al Foglio 30, p.lla 23, sub. 3 - cat. A/3 – classe 2 – vani 3,5 – R.C. € 234,99;
 - 4) Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno riportato nel catasto fabbricati al foglio 30, p.lla 23, sub. 4 – cat. A/3 – classe 2 – vani 8 – R.C. € 573,12;
 - 5) **Complesso immobiliare sito in abitato di Chieuti alla via Nettuno – P1 – foglio 30, p.lla 20, sub. 5 – cat. D/2 – R.C. € 3.908,00.**
- o C) Beni di proprietà ~~Zingaro Giovanni~~ ed ~~Emilia~~ pro comune ed indiviso:
- 1) Fabbricato sito in Marina di Chieuti alla via Nettuno P.T. riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.lla 20, sub. 4 – cat. D/2 – R.C. € 4.358,00.
- o D) Beni di proprietà della Società Gierre s.a.s. di ~~Zingaro Giovanni~~ e C.:
- 1) Fabbricato sito in Marina di Chieuti alla via Nettuno P. S1-T-1 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.lla 23, sub. 5 – cat. D/2 – R.C. € 9.179,20.

In seguito al mandato ricevuto, l'Esperto dava inizio alle indagini preliminari volte alla ricognizione dei beni oggetto di procedura presso i luoghi, l'Ufficio Catasto dei Fabbricati (N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico dei Comuni su cui insistono le proprietà dei soggetti pignorati, precedentemente definite: Comune di Chieuti e Comune di Foggia.

Allo stesso tempo, la sottoscritta dava regolare preavviso al debitore, Sig. ~~Zingaro Giovanni~~, a mezzo di regolare raccomandata A.R. per informare circa le date del necessario sopralluogo.

Data la pluralità di unità immobiliari sottoposte a pignoramento, il sottoscritto esperto divideva il compendio immobiliare in due porzioni, in funzione del Comune di appartenenza, al fine di procedere in una maniera più agevole con l'esecuzione dei sopralluoghi finalizzati a rispondere compiutamente alle istanze dell'Ill.mo Giudice.

In data 30 gennaio, alle ore 9:30, il sottoscritto Esperto si recava presso gli immobili di proprietà del debitore siti in agro di Chieuti e di Marina di Chieuti e, alla presenza del Sig. ~~Giovanni Zingaro~~, svolgeva sopralluogo, a seguito di regolare preavviso, presso le unità immobiliari intestate sia a ~~Zingaro Giovanni~~, a ~~Zingaro Emma~~ e Gierre di ~~Zingaro Giovanni~~ & C.

- Locali siti in abitato di Chieuti alla via Pirandello riportati nel catasto urbano del Comune di Chieuti al foglio 19 particella 53, subalterni 36,37,38,39;
- Locali siti in abitato di Chieuti alla Via Sandro Pertini riportati nel catasto urbano del Comune di Chieuti al Foglio 19 particella 53, subalterni 22,23,24;
- Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Sandro Pertini piano 2 riportato nel Catasto Urbano del Comune di Chieuti al foglio 19, p.lla 53 sub. 9;
- Fabbricato per attività commerciale sito in Chieuti alla via Nettuno snc piano S1-T riportato nel catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 234;
- Fabbricato sito in Chieuti alla via Nettuno s.n.c. piani S1-T, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al Foglio 30, p.lla 241;
- Fabbricato sito in Chieuti alla via Nettuno s.n.c. piani 2-3, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al Foglio 30, p.lla 20, sub. 6;
- Terreni siti in Chieuti località Calvario e Taverna riportati nel catasto terreni al Foglio 19 particelle:178, 209, 210,71, 215, 216, 219, 224, 225, 232;



- Terreni siti in Chieuti località Marina di Chieuti riportati nel catasto terreni del Comune di Chieuti al foglio 30 p.lle 189 e 236;
- Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno riportato nel catasto fabbricati Al Foglio 30, p.la 23, sub. 3;
- Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno riportato nel catasto fabbricati al foglio 30, p.la 23, sub. 4;
- Complesso immobiliare sito in abitato di Chieuti alla via Nettuno – P1 – foglio 30, p.la 20, sub. 5;
- Fabbricato sito in Marina di Chieuti alla via Nettuno P.T. riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.la 20, sub. 4;
- Fabbricato sito in Marina di Chieuti alla via Nettuno P. S1-T-1 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.la 23, sub. 5.

In data 18 febbraio 2021, alle ore 16,00, il sottoscritto Esperto si recava presso gli immobili di proprietà del debitore siti in agro di Foggia e in particolare svolgeva sopralluogo, a seguito di regolare preavviso, e alla presenza del Sig. ~~Zingaro Giovanni~~, presso le seguenti unità immobiliari:

- 1) Locale sito in abitato di Foggia alla Via Fraccacreta n. 82 al piano terra riportato nel catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 95, p.la 820, sub. 6 – zona censuaria 1 – cat. C/2 – classe 8 – mq 23- R.C. € 174,61;
- 2) Appartamento sito in abitato di Foggia alla Via Fraccacreta n. 82 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 95, p.la 227, sub. 3, graffato con la particella 820 su.4 – zona censuaria 1 – cat. A/3 – classe 4 – vani 5 – R.C. € 555,19;

Nella suddetta occasione, l'Esperto veniva autorizzato dal debitore ad eseguire il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari oggetto del provvedimento (si veda Allegato N° 1).

Gli immobili in agro di Chieuti risultano alla data del sopralluogo non occupati; gli stessi, secondo quanto riportato dal debitore, vengono utilizzati nel periodo estivo, ad esclusivo scopo turistico; gli ambienti risultano dotati degli impianti e degli allacci alle forniture di luce e acqua.

Le unità immobiliari in Foggia risultano essere occupate, alla data del sopralluogo, dalla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~, all'interno si verifica la dotazione e le forniture dei servizi principali (allacci alla rete elettrica, gas ed acqua).

Si è rilevato in tale occasione che gli impianti delle unità immobiliari risultano funzionanti, e i pagamenti delle utenze essere regolarmente assolti; il debitore, che si rende sin da subito disponibile a collaborare, mostrale quietanze di pagamento relative alle utenze del Servizio Elettrico e AQP, le unità immobiliari in agro di Chieuti non sono servite da rete gas, ma si rileva la presenza di un serbatoio GPL; infine fornisce copia di nota di trascrizione per compravendita dell'albergo sito in agro di Chieuti, località Marina di Chieuti; copia della vendita per scrittura privata dell'area in cui è situata la piscina (locale al piano interrato e circostante porzione di suolo) con trasferimento di proprietà dalla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ alla Società ~~XXXXXXXXXX~~ s.a.s. di ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ & C.; infine consegna una nota di trascrizione relativa all'acquisto di terreni in agro di Chieuti. Si allega alla presente la documentazione fornita dal debitore.

RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto i seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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



I – ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
I– quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
I – quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Da un controllo preliminare circa la completezza dei documenti in atti, di cui all'art. 567, comma 2c.p.c., la sottoscritta non ha rilevato importanti carenze; in ogni caso, tale documentazione sarà eventualmente integrata qualora l'Esperto, nel corso delle indagini, ritenesse opportuno approfondire particolari questioni, al fine di rispondere in maniera pertinente ed esauriente ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

L'immobile citato nell'Atto di Pignoramento dal difensore legale del creditore precedente risulta composto dalle seguenti unità immobiliari:

o A) Beni di proprietà di ~~ZUCCHERO Giovanni~~:

9) Locali siti in abitato di Chieuti alla via Pirandello riportati nel catasto urbano del Comune di Chieuti al foglio 19 particelle:

- 53 sub. 36 – cat. c/6 classe 2 – mq 38 – R.C. € 84,39:

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 53, sub. 36, categ. C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 45 mq, Rendita Euro 84,39, sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZUCCHERO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZUCCHERO Giovanni~~

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo al debitore dal 04/10/1985.

- 53 sub. 38 – cat. c/6 classe 2 – mq 41 – R.C. € 91,05:

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 53, sub. 38, categ. C/6, classe 2, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 46 mq, Rendita Euro 91,05, sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNG GIN SIEDGIA~~

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo al debitore dal 22/12/2000.

- 53 sub. 39 – cat. c/6 classe 2 – mq 53 – R.C. € 117,70;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 53, sub. 39, categ. C/6, classe 2, consistenza 53 mq, superficie catastale totale 65 mq, Rendita Euro 117,70, sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNG GIN SIEDGIA~~

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo al debitore dal 02/03/1985.

10) Locali siti in abitato di Chieuti alla Via Sandro Pertini riportati nel catasto urbano del Comune di Chieuti al Foglio 19 particelle:

- 53 sub. 22 – cat. c/6 classe 3 – mq 37 – R.C. € 97,46;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 53, sub. 22, categ. C/6, classe 3, consistenza 37 mq, superficie catastale totale 43 mq, Rendita Euro 97,46, sito in viale Sandro Pertini, al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNG GIN SIEDGIA~~

Il diritto di proprietà dell'immobile risulta in capo al debitore già dal 30/06/1987.

- 53 sub. 23 – cat. c/6 classe 3 – mq 27 – R.C. € 71,12;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti

ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il ~~14/05/1955~~, C.F. ~~ZNG GNN 55E11 D613A~~

Il diritto di proprietà dell'immobile risulta in capo al debitore già dal 30/06/1987.

- 53 sub. 24 – cat. c/2 classe 2 – mq 130 – R.C. € 342,41;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 53, sub. 24, categ. C/2, classe 2, consistenza 130 mq, superficie catastale totale 146 mq, Rendita Euro 342,41, sito in viale Sandro Pertini, al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il ~~14/05/1955~~, C.F. ~~ZNG GNN 55E11 D613A~~

Il diritto di proprietà dell'immobile risulta in capo al debitore già dal 30/06/1987.

11) Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Sandro Pertini piano 2 riportato nel Catasto Urbano del Comune di Chieuti al foglio 19, p.lla 53 sub. 9 – cat. A/3 classe 1 – vani 2,5 – R.C. € 142,03;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 53, sub. 9, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 41 mq, Rendita Euro 142,03, sito in viale Sandro Pertini, al piano secondo, scala A, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il ~~14/05/1955~~, C.F. ~~ZNG GNN 55E11 D613A~~

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo al debitore dal 31/03/1989.

12) Fabbricato per attività commerciale sito in Chieuti alla via Nettuno snc piano S1-T riportato nel catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 234 – categoria D/8 – R.C. € 398,88;

Detta unità immobiliare è stata soppressa dal 19/07/2019 e la soppressione ha originato l'immobile distinto al NCEU con i seguenti dati catastali: F.30, P.lla 234, Sub.1.

Il nuovo immobile è accatastato con categoria D/8 e ha rendita catastale pari a € 425,00. L'immobile è porzione di u.i.u. unita di fatto con le p.lle 58/8 e 58/9 e la rendita è stata attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali a completamento docfa prot. N. 95843/2019.

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

L'immobile predecessore risulta essere costituito il 14/11/2011 con pratica n. FG0312416 in atti dal 14/11/2011 (n. 5719.1/2011) e da allora risulta essere già di proprietà del Sig. ~~ZINGARO~~ Giovanni.

- 13) Fabbricato sito in Chieuti alla via Nettuno s.n.c. piani S1-T, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al Foglio 30, p.lla 241 – categoria ~~D/6~~ *fabbricati per esercizi sportivi* – R.C. € 630,00;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 30, p.lla 241, categ. D/6, Rendita Euro 630,00, sito in via Nettuno snc ai piani S1 e terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNG GNN 5814643A~~.

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo al debitore dal 15/04/2015, a seguito di costituzione particella terreno prt. N. FG0088499.

- 14) Fabbricato sito in Chieuti alla via Nettuno s.n.c. piani 2-3, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al Foglio 30, p.lla 20, sub. 6 – categoria D/2 – R.C. € 5.190,00;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 30, p.lla 20, sub.5, categ. D/2, Rendita Euro 5.190,00, sito in via Nettuno snc ai piani secondo e terzo, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNG GNN 5814643A~~.

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo al debitore dal 12/01/1979.

- 15) Terreni siti in Chieuti località Calvario e Taverna riportati nel catasto terreni al Foglio 19 particelle:

- 178 – sem. arb. – classe 2 – ha 0.00.54 con R.D. € 0,25 e R.A. di € 0,17;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 178, qualità seminativo arborato di classe seconda, avente reddito dominicale di 0,25 € e reddito agrario pari a 0,17 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~

- 209 – uliv. Vign. – classe 1 – ha 0.02.67 con R.D. € 1,65 e R.A. di € 1,45;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 209, qualità uliveto vigneto di classe prima, avente reddito dominicale di 1,65 € e reddito agrario pari a 1,45 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIOVANNI~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 07/06/2000.

- 210 – uliv. Vign. – classe 1 – ha 0.00.29 con R.D. € 0,18 e R.A. di € 0,16;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 210, qualità uliveto vigneto di classe prima, avente reddito dominicale di 0,18 € e reddito agrario pari a 0,165 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIOVANNI~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 07/06/2000.

- 71 – sem. arb. – classe 2 – ha 0.22.12 con R.D. di € 10,28 e R.A. di € 6,85;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 71, qualità seminativo arborato di classe seconda, avente reddito dominicale di 10,28 € e reddito agrario pari a 6,85 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIOVANNI~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 10/01/1983.

- 215 uliv. Vign. – classe 1 – ha 0.16.19 con R.D. € 10,03 e R.A. di € 8,78;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 215, qualità uliveto vigneto di classe prima, avente reddito dominicale di 10,03 € e reddito agrario pari a 8,78 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIOVANNI~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 10/01/1983.

- 216 uliv. Vign. – classe 1 – ha 0.03.33 con R.D. € 2,06 e R.A. di € 1,81;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 216, qualità uliveto vigneto di classe prima, avente reddito dominicale di 2,06 € e reddito agrario pari a 1,81 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO GIACOMO~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIACOMO~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 10/01/1983.

- 219 – sem. arb. – classe 2 – ha. 0.00.79 con R.D. di € 0,37 e R.A. di € 0,24;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 219, qualità seminativo arborato di classe seconda, avente reddito dominicale di 0,37 € e reddito agrario pari a 0,24 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO GIACOMO~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIACOMO~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 10/01/1983.

- 224 – sem. arb. – classe 2 – ha. 0.22.20 con R.D. di € 10,32 e R.A. di € 6,88;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 224, qualità seminativo arborato di classe seconda, avente reddito dominicale di 10,32 € e reddito agrario pari a 6,88 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO GIACOMO~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIACOMO~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 10/01/1983.

- 225 – sem. arb. – classe 2 – ha. 0.07.21 con R.D. di € 3,35 e R.A. di € 2,23;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 225, qualità seminativo arborato di classe seconda, avente reddito dominicale di 3,35 € e reddito agrario pari a 2,23 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO GIACOMO~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIACOMO~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 10/01/1983.

- 232 – sem. arb. – classe 2 – Ha. 0.03.45 con R.D. di € 1,60 e R.A. di € 1,07;



Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 19, p.lla 223, qualità seminativo arborato di classe seconda, avente reddito dominicale di 1,60 € e reddito agrario pari a 1,07 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ ~~Gianni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIANNI~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 17/06/1977.

16) Terreni siti in Chieuti località Marina di Chieuti riportati nel catasto terreni del Comune di Chieuti al foglio 30 p.lle:

- 189 – inc. prod. – di Ha 0.01.26 con R.D. di € 0,02 e R.A. di € 0,03;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 30, p.lla 189, qualità incolto produttivo, avente reddito dominicale di 0,02 € e reddito agrario pari a 0,03 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ ~~Gianni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIANNI~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 02/07/1983.

- 236 – inc. prod. Di Ha 0.11.75 con R.D. di € 0,18 e R.A. di 0,24.

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Terreni del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 30, p.lla 236, qualità incolto produttivo, avente reddito dominicale di 0,18 € e reddito agrario pari a 0,24 €, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ ~~Gianni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIANNI~~.

Il diritto di proprietà del terreno è in capo al debitore dal 01/08/2011.

L'immobile attuale deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- F. 30 p.lla 27;

- F. 30 p.lla 58.

Dalle visure storiche degli immobili predecessori risulta che il Sig. ~~Zingaro Gianni~~ risulta intestatario della particella già dal 02/07/1983, data in cui è stata effettuata una scrittura privata per trasferimento di proprietà da Rocco Amalia fu Raffaele.

o B) Beni di proprietà di ~~Zingaro Enimìa~~:

- 6) Locale sito in abitato di Foggia alla Via Fraccacreta n. 82 al piano terra riportato nel catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 95, p.lla 820, sub. 6 – zona censuaria 1 – cat. C/2 – classe 8 – mq 23- R.C. € 174,61;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG) al Foglio 95, p.lla 820, sub.6, categ. C/2, Rendita Euro 174,61, sito in via Angelo Fraccacreta n.82 al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Enimìa~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZINGARO ENIMIA DOMI~~.

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo alla debitrice dal 29/06/1998.

- 7) Appartamento sito in abitato di Foggia alla Via Fraccacreta n. 82 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 95, p.lla 227, sub. 3, graffato con la particella 820 su.4 – zona censuaria 1 – cat. A/3 – classe 4 – vani 5 – R.C. € 555,19;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG) al Foglio 95, p.lla 227, sub.3, graffato con P.lla 820, sub.4, avente categoria A/3, Rendita Euro 555,19, sito in via Angelo Fraccacreta n.82 al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Enimìa~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZINGARO ENIMIA DOMI~~.

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo alla debitrice dal 14/11/2001, a seguito di sentenza di usucapione tr. 2770/02 (n. 4467.1/2002), precedentemente intestato al Sig. Di Francescantonio Raffaele nato a Bussi sul Tirino il 15/01/1911, avente c.f. DFRRFL11A15B294X, la voltura in atti risale al 15/03/2002, rep. N.3317, rogante: Tribunale di Foggia.

- 8) Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno riportato nel catasto fabbricati Al Foglio 30, p.lla 23, sub. 3 - cat. A/3 – classe 2 – vani 3,5 – R.C. € 234,99;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 30, p.lla 23, sub. 3, categ. A/3, di classe seconda, consistenza 3,5 vani e superficie catastale totale di 52 mq, avente Rendita di Euro 234,99, sito in via Nettuno al piano terra, in



ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Emilia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZNG RMN 58A55 D643M~~.

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo alla debitrice dal 11/11/1985.

- 9) Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno riportato nel catasto fabbricati al foglio 30, p.lla 23, sub. 4 – cat. A/3 – classe 2 – vani 8 – R.C. € 573,12;

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 30, p.lla 23, sub. 4, categ. A/3, di classe seconda, consistenza di 8 vani e superficie catastale totale di 131 mq, avente Rendita di Euro 537,22, sito in via Nettuno al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Emilia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZNG RMN 58A55 D643M~~.

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo alla debitrice dal 11/11/1985.

- 10) Complesso immobiliare sito in abitato di Chieuti alla via Nettuno – P1 – foglio 30, p.lla 20, sub. 5 – cat. D/2 – R.C. € 3.908,00.

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 30, p.lla 20, sub. 5, categ. D/2, avente Rendita di Euro 3.908,00, sito in via Nettuno snc al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Emilia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZNG RMN 58A55 D643M~~.

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo alla debitrice dal 30/06/1987.

- o C) Beni di proprietà ~~Zingaro Giovanni ed Emilia~~ pro comune ed indiviso:

- 2) Fabbricato sito in Marina di Chieuti alla via Nettuno P.T. riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.lla 20, sub. 4 – cat. D/2 – R.C. € 4.358,00.

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 30, p.lla 20, sub. 4, categ. D/2, avente Rendita di Euro 4.358,00, sito in via Nettuno snc al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/2, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1935, C.F. ~~ZNG CNN 35E11 D643A~~ e per 1/2 a ~~ZINGARO Emilia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZNG RMN 58A55 D643M~~.

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

Il diritto di proprietà dell'immobile è in capo ai debitori dal 20/10/1994.

D) Beni di proprietà della Società Gierre s.a.s. di ~~Zingaro Giovanni~~ e C.:

- 2) Fabbricato sito in Marina di Chieuti alla via Nettuno P. S1-T-1 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.lla 23, sub. 5 – cat. D/2 – R.C. € 9.179,20.

Detto immobile è riportato, ancora oggi, nel Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti (FG) al Foglio 30, p.lla 23, sub. 5, categ. D/2, avente Rendita di Euro 9.179,20, sito in via Nettuno snc ai piani S1, terra, e primo, in ditta, per la proprietà per 1/1, a GIERRE S.a.s. di ~~Zingaro Giovanni~~ e C. avente p.iva 01717850711.

Alla società GIERRE S.a.s. di ~~Zingaro Giovanni~~ & C. la proprietà è pervenuta tramite atto pubblico del 07/09/1988, con voltura in atti del 24/01/1992 repertorio n. 16357, a mezzo di compravendita n. 36.1/1989, con atto a rogito del Notaio La Monaca Emma registrato in San Severo il 21/09/1988 al n. 3533.

rito delle ispezioni ipotecarie, effettuate dalla scrivente C.T.U. per verificare se nel frattempo fossero nute ulteriori procedure esecutive sul medesimo immobile, è possibile confermare che all'attualità è in esclusivamente il pignoramento di cui al presente procedimento, già citato in atti tra le formalità ali.

erso il sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto della procedura, è stato possibile verificare la tenza e la conformità degli stessi da un punto di vista sia urbanistico che catastale, riscontrando, di guenza, eventuali incongruenze e discordanze; si rimanda alle risposte ai quesiti successivi, nei quali, ile per immobile è stata effettuata l'analisi puntuale delle difformità rilevate e la valutazione delle e dei costi per rendere conformi le documentazioni.

, in allegato alla presente Relazione Tecnica, si produce copia dei seguenti Certificati di Matrimonio (si Allegato N° 7), da cui si evince che:

. ~~Zingaro Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, ha contratto matrimonio il giorno 22/04/1989 con la Venetio Luiza, nata a Tradate il 05/11/1955, scegliendo il regime di separazione legale dei beni:

- la sig.ra ~~Zingaro Erminia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, ha contratto matrimonio il giorno 24/04/1982 con il sig. di Gioia Mario Feliciangelo, nato a San Marco La Catola il 18/08/1952, scegliendo il regime di separazione legale dei beni.

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
2 – bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredandola perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

I beni oggetto della procedura de quo risultano intestati ai debitori, il sig. Giovanni ~~Zingaro~~, nato a Foggia il 14/05/1955, c.f. ~~ZNG GNN 55 D 11 D 6 43 A~~, la sig.ra ~~Erminia Zingaro~~ e la società ~~Giovanni S.a.S. di Zingaro Giovanni & C.~~, suddividendo i beni oggetto della procedura in funzione degli intestatari, si riporta quanto segue:

o A) Beni di proprietà di ~~Zingaro Giovanni~~ nato a Foggia il 14/05/1955:

1) Locali siti in abitato di Chieuti alla via Pirandello riportati nel catasto urbano del Comune di Chieuti al foglio 19 particelle:

- 53 sub. 36 – cat. c/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), di classe 2, mq 38 e rendita catastale € 84,39, confinante al piano con altro subalterno della stessa particella e con la p.lla 238;
- 53 sub. 38 – cat. c/6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), di classe 2, mq 41 e rendita catastale di € 91,05, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238;

- 53 sub. 39 – cat. c/6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), di classe 2, mq 53 e rendita catastale di € 117,70, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238;
- 2) Locali siti in abitato di Chieuti alla Via Sandro Pertini riportati nel catasto urbano del Comune di Chieuti al Foglio 19 particelle:
- 53 sub. 22 – cat. c/6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), di classe 3, mq 37 e rendita catastale di € 97,46, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238;
 - 53 sub. 23 – cat. c/6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), di classe 2, mq 27 e rendita catastale di € 71,12, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238;
 - 53 sub. 24 – cat. c/2- Magazzini e locali di deposito, di classe, mq 130 e rendita catastale di € 342,41, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238;
- 3) Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Sandro Pertini piano 2 riportato nel Catasto Urbano del Comune di Chieuti al foglio 19, p.lla 53 sub. 9 – cat. A/3- Abitazioni di tipo economico, di classe 1, vani 2,5, rendita catastale di € 142,03, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238;
- 4) Fabbricato per attività commerciale sito in Chieuti alla via Nettuno s.n.c. piano S1-T riportato nel catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 234. Detta unità immobiliare è stata soppressa dal 19/07/2019 e la soppressione ha originato l'immobile distinto al NCEU con i seguenti dati catastali: F.30, P.lla 234, Sub.1, la quale è accatastata con categoria D/8- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, avente rendita catastale di € 425,00, confinante con le particelle 241 e 58;
- 5) Fabbricato sito in Chieuti alla via Nettuno s.n.c. piani S1-T, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al Foglio 30, p.lla 241 – categoria D/6 - Fabbricati e locali per esercizi



- sportivi (con fine di lucro), avente rendita catastale di € 630,00, confinante con le particelle 205, 234, 58, 236, 211, 213, 190, 189;
- 6) Fabbricato sito in Chieuti alla via Nettuno s.n.c. piani 2-3, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al Foglio 30, p.lla 20, sub. 6 – categoria D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro), avente rendita catastale di € 5.190,00, confinante con le particelle 241, 58 e 205;
- 7) Terreni siti in Chieuti località Calvario e Taverna riportati nel catasto terreni al Foglio 19 particelle:
- 178, estesa ha 0.00.54, avente qualità seminativo arborato di classe seconda, R.D. € 0,25 e R.A. di € 0,17 e confinante con le p.lle 71, 224, 225, 222, 227;
 - 209, estesa ha 0.02.67, avente qualità uliveto vigneto di classe prima, R.D. € 1,65 e R.A. di € 1,45, confinante con le p.lle 49, strada, 215, 210;
 - 210, estesa ha 0.00.29, avente qualità uliveto vigneto di classe prima, R.D. € 0,18 e R.A. di € 0,16 e confinante con le p.lle 49, 209, 224 e 211;
 - 71, estesa ha 0.22.12, avente qualità seminativo arborato di classe 2, R.D. di € 10,28 e R.A. di € 6,85 e confinante con le p.lle 212, 211, 224, 178, 300, 115, 213;
 - 215, estesa ha 0.16.19, avente qualità uliveto vigneto di classe 1, R.D. € 10,03 e R.A. di € 8,78 e confinante con le p.lle 209, strada, 216, 224;
 - 216, estesa ha 0.03.33, avente qualità uliveto vigneto di classe 1, R.D. € 2,06 e R.A. di € 1,81 e confinante con le p.lle 215, strada, 217, 225;
 - 219, estesa ha 0.00.79, avente qualità seminativo arborato di classe 2, R.D. di € 0,37 e R.A. di € 0,24 e confinante con le p.lle 225, 217, 232, 249, 231, 270, 220;
 - 224, estesa ha 0.22.20, avente qualità seminativo arborato di classe 2, R.D. di € 10,32 e R.A. di € 6,88 e confinante con le p.lle 211, 210, 215, 225, 178, 71;
 - 225, estesa ha 0.07.21, avente qualità seminativo arborato di classe 2, R.D. di € 3,35 e R.A. di € 2,23 e confinante con le p.lle 224, 216, 217, 219, 220, 222;

- 232, estesa ha 0.03.45, avente qualità seminativo arborato di classe 2, R.D. di € 1,60 e R.A. di € 1,07 e confinante con le p.lle 219, 239, 231, 249;
- 8) Terreni siti in Chieuti località Marina di Chieuti riportati nel catasto terreni del Comune di Chieuti al foglio 30 p.lle:
 - 189, estesa ha 0.01.26, avente qualità incolta produttiva, R. D. di € 0,02 e R.A. di € 0,03 e confinante con le p.lle 205, 241, 191, 188;
 - 236, estesa ha 0.11.75, avente qualità incolta produttiva, R.D. di € 0,18 e R.A. di 0,24 e confinante con le p.lle 230, 211, 241, 23, 20.
- o B) Beni di proprietà di ~~Zingaro Enimonia~~ nata a Foggia il 15/01/~~1958~~:
 - 9) Locale sito in abitato di Foggia alla Via Fraccacreta n. 82 al piano terra riportato nel catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 95, p.lla 820, sub. 6 – zona censuaria 1 – cat. C/2 – classe 8 – mq 23- R.C. € 174,61, confinante con le particelle 227, 913, 914, 554 e la strada.
 - 10) Appartamento sito in abitato di Foggia alla Via Fraccacreta n. 82 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 95, p.lla 227, sub. 3, graffato con la particella 820 sub.4 – zona censuaria 1 – cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico, di classe 4 – vani 5 – R.C. € 555,19, confinante con le particelle 818, 552, 913, 820 e la strada;
 - 11) Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno riportato nel catasto fabbricati al Foglio 30, p.lla 23, sub. 3 - cat. A/3 –Abitazioni di tipo economico, classe 2 – vani 3,5 – R.C. € 234,99, confinante con le particelle 20, 236, 58, 87, 22, 21;
 - 12) Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno riportato nel catasto fabbricati al foglio 30, p.lla 23, sub. 4 – cat. A/3 –Abitazioni di tipo economico – classe 2 – vani 8 – R.C. € 573,12, confinante con le particelle 20, 236, 58, 87, 22, 21;
 - 13) Complesso immobiliare sito in abitato di Chieuti alla via Nettuno – P1 – foglio 30, p.lla 20, sub. 5 – cat. D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro), avente R.C. € 3.908,00, confinante con le particelle 23, 19, 230, 236;
- o C) Beni di proprietà ~~Zingaro Giovanni ed Enimonia~~ pro comune ed indiviso:



14) Fabbricato sito in Marina di Chieuti alla via Nettuno P.T. riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.lla 20, sub. 4 – cat. D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro), avente R.C. € 4.358,00, confinante con le particelle 23, 19, 230, 236.

o D) Beni di proprietà della Società Gierre s.a.s. di ~~Zingaro Giovanni & C.~~:

15) Fabbricato sito in Marina di Chieuti alla via Nettuno P. S1-T-1 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.lla 23, sub. 5 – cat. D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro), avente rendita catastale di € 9.179,20, confinante con le p.lle 20, 236, 58, 87, 22, 21.

Si riportano una serie di elaborati grafici e cartografici riguardanti l'inquadramento del sito e la localizzazione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, attraverso ortofoto e sovrapposizione catastali, tratte da riferimenti ufficiali quali la cartografia fornita dalla Provincia di Foggia e dalla stessa Sogei per l'Agenzia delle Entrate.

3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

Il bene oggetto di esecuzione, come già detto, si compone delle unità immobiliari così descritte:

IMMOBILE N° 1- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 36, categ. C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale 45 mq, Rendita Euro 84,39; sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGARO GIOVANNI D613A~~, confinante al piano con altro subalterno della stessa particella e con la p.lla 238.

L'immobile de quo si trova al piano terra, e vi si accede a mezzo di una corte ad uso esclusivo; internamente si compone di un unico vano avente altezza interna pari a 290 cm; l'unità immobiliare presenta tre pareti perimetrali confinanti con l'esterno e ognuna di esse presenta aperture finestrate.

La superficie lorda interna, in questo caso coincidente con la superficie di calpestio, si sviluppa su un'area di circa 38,5 mq, la superficie commerciale interna, invece, è pari a 44,27 mq; inoltre la corte esterna si sviluppa su una superficie di circa mq 21,56 (si veda Allegato N° 3).

Lo stato interno dell'u.i. è al grezzo e la condizione generale tradisce uno stato di semi-abbandono; internamente infatti viene utilizzato come deposito, anche se alla data del sopralluogo si presenta quasi vuoto. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, non si rileva la presenza di ulteriori sistemi impiantistici.

I su citati impianti, nonché i materiali di finitura presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

IMMOBILE N° 2- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 37, categ. C/6, classe 2, consistenza 50 mq, superficie catastale 57 mq, Rendita Euro 111,04; sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGHIERO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNG GIN 55B14D03A~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

L'immobile de quo si trova al piano terra, e vi si accede a mezzo di una corte ad uso esclusivo; internamente si compone di un unico vano avente altezza interna pari a 290 cm; l'unità immobiliare presenta due pareti perimetrali confinanti con l'esterno e ognuna di esse presenta aperture finestrate.

La superficie lorda interna, in questo caso coincidente con la superficie di calpestio, si sviluppa su un'area di circa 49,12 mq, la superficie commerciale interna, invece, è pari a 53,87 mq; inoltre la corte esterna si sviluppa su una superficie di circa mq 20,40 (si veda Allegato N° 3).

Lo stato interno dell'u.i. è al grezzo e la condizione generale tradisce uno stato di semi-abbandono; internamente infatti viene utilizzato come deposito, anche se alla data del sopralluogo si presenta quasi vuoto.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, non si rileva la presenza di ulteriori sistemi impiantistici.



I su citati impianti, nonché i materiali di finitura presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

IMMOBILE N° 3- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 38, categ. C/6, classe 2, consistenza 41 mq, superficie catastale 46 mq, Rendita Euro 91,05; sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINCARCO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINCARCO GIOVANNI~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

L'immobile de quo si trova al piano terra, e vi si accede a mezzo di una corte ad uso esclusivo; internamente si compone di un unico vano avente altezza interna pari a 290 cm; l'unità immobiliare presenta due pareti perimetrali confinanti con l'esterno e ognuna di esse presenta aperture finestrate.

La superficie lorda interna, in questo caso coincidente con la superficie di calpestio, si sviluppa su un'area di circa 41,30 mq, la superficie commerciale interna, invece, è pari a 44,88 mq; inoltre la corte esterna si sviluppa su una superficie di circa mq 24,49 (si veda Allegato N° 3).

Lo stato interno dell'u.i. è al grezzo e la condizione generale tradisce uno stato di semi-abbandono; internamente infatti viene utilizzato come deposito, anche se alla data del sopralluogo si presenta quasi vuoto. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, non si rileva la presenza di ulteriori sistemi impiantistici.

I su citati impianti, nonché i materiali di finitura presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

IMMOBILE N° 4- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 39, categ. C/6, classe 2, consistenza 53 mq, superficie catastale 65 mq, Rendita Euro 117,70; sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINCARCO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINCARCO GIOVANNI~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

L'immobile de quo si trova al piano terra, e vi si accede a mezzo di una corte ad uso esclusivo; internamente avente altezza interna pari a 290 cm, si compone di un vano principale e di n.2 ripostigli contigui; l'unità immobiliare presenta due pareti perimetrali confinanti con l'esterno e ognuna di esse presenta aperture finestrate.

La superficie lorda interna si sviluppa su un'area di circa 58,00 mq, la superficie commerciale interna, invece, è pari a 63,62 mq; inoltre la corte esterna si sviluppa su una superficie di circa mq 70,13 (si veda Allegato N° 3).

Lo stato interno dell'u.i. è al grezzo e la condizione generale tradisce uno stato di semi-abbandono; internamente infatti viene utilizzato come deposito, anche se alla data del sopralluogo si presenta quasi vuoto. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, non si rileva la presenza di ulteriori sistemi impiantistici funzionanti, tuttavia si nota la predisposizione degli allacci per adduzione idrica e scarico fognario.

L'impianto elettrico, nonché i materiali di finitura, presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

IMMOBILE N° 5- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 22, categ. C/6, classe 3, consistenza 37 mq, superficie catastale 43 mq, Rendita Euro 97,46; sito in Viale Sandro Pertini s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~AVENUTO GIOVANNI~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZAC CNN 53E11 DC13A~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

L'immobile de quo si trova al piano terra, e vi si accede tramite la corte comune; internamente avente altezza interna pari a 290 cm, si compone di un unico vano principale; l'unità immobiliare presenta le due pareti perimetrali opposte e di misura inferiore confinanti con l'esterno, ognuna di esse presenta aperture costituite da un lato dalla porta d'ingresso, dal lato opposto da finestroni alti.

La superficie lorda interna si sviluppa su un'area di circa 37,00 mq, la superficie commerciale, invece, è pari a 43,11 mq (si veda Allegato N° 3).

Lo stato interno dell'u.i. è al grezzo e la condizione generale tradisce uno stato di semi-abbandono; internamente infatti viene utilizzato come deposito, anche se alla data del sopralluogo si presenta quasi vuoto.



L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, non si rileva la presenza di ulteriori sistemi impiantistici.

L'impianto elettrico, nonché i materiali di finitura, presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

IMMOBILE N° 6- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 23, categ. C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, Rendita Euro 71,12; sito in Viale Sandro Pertini s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~XXXXXXXXXX13A~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

L'immobile de quo si trova al piano terra, e vi si accede tramite la corte comune; internamente avente altezza interna pari a 290 cm, si compone di un unico vano principale; l'unità immobiliare presenta le due pareti perimetrali opposte e di misura inferiore confinanti con l'esterno, ognuna di esse presenta aperture costituite da un lato dalla porta d'ingresso, dal lato opposto da finestroni alti.

La superficie lorda interna si sviluppa su un'area di circa 27,00 mq, la superficie commerciale, invece, è pari a 31,46 mq (si veda Allegato N° 3).

Lo stato interno dell'u.i. è al grezzo e la condizione generale tradisce uno stato di semi-abbandono; internamente infatti viene utilizzato come deposito, anche se alla data del sopralluogo si presenta quasi vuoto.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, non si rileva la presenza di ulteriori sistemi impiantistici.

L'impianto elettrico, nonché i materiali di finitura, presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

IMMOBILE N° 7- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 24, categ. C/2, classe 2, consistenza 130 mq, superficie catastale 146 mq, Rendita Euro 342,41; sito in Viale Sandro Pertini s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ZINGARO

Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ZNG GNN 55E14 D643A, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

L'immobile de quo si trova al piano terra, e vi si accede tramite la corte comune; internamente avente altezza interna pari a 290 cm, si compone di un unico vano principale; l'unità immobiliare presenta due pareti perimetrali angolari completamente confinanti con l'esterno, una parete integralmente contigua ad un'altra u.i.u. (la sub. 23) e la quarta parete risulta essere in parte contigua ad un'altra u.i.u. e in parte prospiciente alla corte interna comune, per una larghezza pari alla porta d'ingresso.

La superficie lorda interna si sviluppa su un'area di circa 132,00 mq, la superficie commerciale, invece, è pari a 143,88 mq (si veda Allegato N° 3).

Lo stato interno dell'u.i. è al grezzo e la condizione generale tradisce uno stato di semi-abbandono; internamente infatti viene utilizzato come magazzino, anche se alla data del sopralluogo si presenta quasi vuoto.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, non si rileva la presenza di ulteriori sistemi impiantistici.

L'impianto elettrico, nonché i materiali di finitura, presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

IMMOBILE N° 8- Appartamento in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 9, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41 mq, Rendita Euro 142,03; sito in Viale Sandro Pertini s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~GIANNI Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNG GNN 55E14 D643A~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

L'immobile de quo si trova al piano primo, e vi si accede tramite il vano scala centrale; internamente avente altezza interna pari a 280 cm, si compone di un vano in corrispondenza dell'ingresso ad uso soggiorno, da cui si accede alla camera da letto e ai servizi igienici; l'unità immobiliare presenta un'unica parete confinante con l'esterno, sugli altri lati si presenta invece in maniera contigua rispetto agli altri subalterni del piano.

La superficie lorda interna si sviluppa su un'area di circa 35,00 mq, la superficie commerciale, invece, è pari a 39,68 mq (si veda Allegato N° 3).



Lo stato interno dell'u.i. è caratterizzato da elementi di finitura molto semplici, di qualità da capitolato e la condizione generale esprime la necessità di provvedere ad interventi manutentivi.

Le condizioni in cui versa l'unità immobiliare palesano la necessità di provvedere ad interventi di manutenzione straordinaria al fine di risolvere le problematiche di infiltrazione dal solaio di copertura.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idrico sanitario e fognario e risultano tutti funzionanti.

L'impianto elettrico, nonché i materiali di finitura, presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

IMMOBILE N° 9 - Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), in località Marina di Chieuti, identificato al N.C.E.U. al Foglio **30, p.lla 234, sub. 1**, categ. **D/8**, Rendita Euro 425,00; sito in Via Nettuno s.n.c., al piano terra e primo sottostrada, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARCO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNGGNN55E11D643A~~, confinante con le particelle 241 e 58.

L'unità immobiliare, **avente forma rettangolare allungata**, risulta essere una porzione di u.i.u. di **fatto unita con l'u.i. definita al foglio 30, p.lla 58 sub. 6**, quest'ultima non descritta in quanto non coinvolta dalla procedura espropriativa.

Nello specifico, e per maggior chiarezza, si rimanda alla planimetria catastale in cui sono delimitate le particelle componenti il fabbricato; dalla stessa si evince agevolmente che la **u.i. in oggetto risulta essere di fatto unita con quella contigua (p.lla 58)**.

In particolare si compone di una porzione di u.i.u. che si sviluppa a piano terra e piano sottostrada; il piano superiore è costituito da un portico, la cui copertura corrisponde con il ballatoio del piano secondo; il piano interrato ha altezza utile interna pari a 3 m ed è suddiviso in due ambienti consecutivi, di cui un disimpegno, cui si accede tramite una rampa di scale direttamente dall'esterno, e un ripostiglio.

La superficie calpestabile al piano inferiore è complessivamente pari a circa 25 mq; la superficie lorda coperta è di 32,24 mq: quella al piano superiore è pari a 36,58 mq ed è delimitata su di un lato dalla parete perimetrale dell'immobile distinto al N.C.E.U. al F. 30, P.lla 58, sub.9 e superiormente dal ballatoio dell'immobile cui di fatto risulta essere porzione (si veda Allegato N° 3).

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

amenti sono di tipo semplice e in alcuni punti si notano macchie di infiltrazione, non si rileva la presenza
anti, la porzione di u.i. non possiede identità indipendente.

BILE N° 10 - Fabbricato per attività commerciale sito in Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG),
ità Marina di Chieuti, identificato al N.C.E.U. al Foglio 30, p.lla 241, categ. D/6 - Fabbricati e locali
rcizi sportivi (con fine di lucro), Rendita Euro 630,00; sito in Via Nettuno s.n.c. al piano terra e
rrato, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZING~~
~~DEL DOTA~~, confinante con le particelle 205, 234, 58, 236, 211, 213, 190, 189.

cella 241 ospita al suo interno una piscina interrata, dell'altezza di 1,10 m e, in prossimità alla stessa,
le tecnico, anch'esso interrato, dell'altezza utile interna di 250 cm; in particolare il locale tecnico
e i macchinari e dispositivi necessari a consentire l'utilizzo della piscina e l'accesso allo stesso è
ito a mezzo di una botola sita a quota stradale.

erficie esterna si presenta parzialmente pavimentata, così da rendere agevole il raggiungimento della
e il camminamento perimetrale ad essa, la restante porzione esterna si presenta invece sistemata a

o in cui versa la struttura interrata, nonché le superfici esterne, palesa la necessità di provvedere ad
nti manutentivi finalizzati a rendere realmente appetibile questo servizio, inoltre i sistemi impiantistici,
i all'epoca di realizzazione della piscina, sarebbero da verificarli ai sensi del D.M. n. 37/2008,
ato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla
va vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice
ere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

BILE N° 11- Fabbricato sito in Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), in località Marina di
, identificato al N.C.E.U. al Foglio 30, p.lla 20, sub. 6, categ. D/6 - Alberghi e pensioni (con fine di
Rendita Euro 5.190,00; sito in Via Nettuno s.n.c. al piano secondo e terzo, in ditta, per la proprietà per
~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZING GNN 55814 DOTA~~, confinante con le
le 241, 58 e 205.

immobiliare in oggetto risulta essere parte integrante di un unico stabile, distinto catastalmente al
30, n.la 20, avente destinazione turistico-alberghiera. La struttura, seppur di fatto comunicante

- **Piano terra: u.i.** distinta al N.C.E.U. al F.30, P.IIa 20, Sub. 4 di proprietà dei debitori Zingaro Giovanni e Zingaro Erminia – successivamente identificata come “Immobile n. 17”;
- **Piano primo: u.i.** distinta al N.C.E.U. al F.30, P.IIa 20, Sub. 5 di proprietà della debitrice Zingaro Erminia– successivamente identificata come “Immobile n. 16”;
- **Piano secondo e terzo: u.i.** distinta al N.C.E.U. al F.30, P.IIa 20, Sub. 6 di proprietà del debitore Zingaro Giovanni – successivamente identificata come “Immobile n. 11”.

Nello specifico, e per maggior chiarezza, si rimanda alla planimetria allegata alla presente relazione, dal titolo “Rappresentazione grafica dell’unità immobiliare complessiva”.

Malgrado le u.i. risultino suddivise in tre subalterni e in capo a differenti intestatari, il sottoscritto Esperto, riconoscendo il carattere di complementarietà dei suddetti beni, e considerando che gli intestatari delle u.i. risultano essere coinvolti dalla medesima procedura espropriativa, ritiene opportuno procedere con una descrizione generale dei tre subalterni su definiti e con una stima unificata dell’intera struttura ricettiva.

La struttura ricettiva ha una forma in pianta parallelepipedica e le pareti perimetrali della struttura risultano essere tendenzialmente parallele rispetto a quelle della particella in cui è inserita; si compone di quattro piani fuori terra, ogni piano ospita differenti alloggi ad uso turistico definibili come “miniappartamenti”; gli stessi sono infatti caratterizzati da una distribuzione minima caratterizzata dai seguenti ambienti: angolo cottura, servizi igienici, camera da letto. Le superfici di ogni miniappartamento variano da un minimo di circa 25 mq ad un massimo di circa 45 mq.

Le camere situate al piano terra sono tutte caratterizzate da un accesso diretto indipendente verso l’esterno ed occupano tutta la superficie perimetrale della struttura, a meno di un ampio ingresso (denominato in planimetria con “Soggiorno di piano”) il quale conduce a sua volta al vano scala per raggiungere i piani superiori e ad un’ampia stanza di forma rettangolare allungata e superficie di circa 77 mq con funzione di area relax (catastalmente indicata come “magazzino”).

Ai piani superiori la distribuzione interna è tale per cui, procedendo dallo sbarco del vano scala interno, si giunge ad un lungo corridoio da cui si accede agli appartamenti. Le camere sono dotate tutte di una superficie chiusa principale e di una superficie esterna, le cui dimensioni variano in funzione del piano e dell’affaccio.

Sono infine presenti altri due corpi scala che sporgono dalla sagoma dell’edificio. Il corpo scala più a sinistra (guardando le planimetrie di piano allegate) ospita un impianto ascensore che consente l’abbattimento delle barriere architettoniche e l’accessibilità a tutti i piani; l’altro vano scala è situato al lato opposto rispetto a quelli precedentemente descritti.

I materiali di finitura degli ambienti sono di tipo semplice: le pareti sono di colore bianco, i pavimenti in ceramica, i bagni, idoneamente rivestiti, sono dotati di servizi minimali; alcune camere mostrano segni di infiltrazioni idriche.

Ogni camera è inoltre dotata di impianto elettrico, fognario e di climatizzatori caldo/freddo.

L'impianto elettrico, nonché i materiali di finitura, presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

IMMOBILE N°12: Locale sito in abitato di Foggia, identificato al N.C.E.U. al Foglio 95, p.lla 820, sub. 6 – zona censuaria 1 – cat. C/2 – Magazzini e locali di deposito - classe 8 – consistenza mq 23- Rendita catastale € 174,61; sito alla Via Fraccacreta n. 82 al piano terra in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Emilia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZINGARO Emilia~~, confinante con le particelle 227, 913, 914, 554 e la strada.

L'immobile de quo si trova al piano terra, e vi si accede a mezzo di una piccola corte con accesso diretto dalla Via Fraccacreta; internamente si compone di un unico vano avente altezza interna pari a 300 cm; la sagoma in pianta è rettangolare allungata, una delle pareti strette ospita la porta d'ingresso, le altre tre pareti sono invece comunicanti con le u.i. contigue.

La superficie lorda interna, in questo caso coincidente con la superficie di calpestio, si sviluppa su un'area di circa 22 mq, la superficie commerciale interna, invece, è pari a 25,11 mq (si veda Allegato N° 3).

Lo stato di conservazione dell'u.i. non risulta essere di semplice valutazione, in quanto, in fase di sopralluogo, lo stesso risultava completamente occupato da materiale di vario genere ivi depositato.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, non si rileva la presenza di ulteriori sistemi impiantistici.

I su citati impianti, nonché i materiali di finitura sono presumibilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.



IMMOBILE N°13: Appartamento sito in abitato di Foggia, identificato al N.C.E.U. al Foglio 95, p.lla 227, sub. 3, graffato con la particella 820 sub.4 – zona censuaria 1 – cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico - classe 4 – consistenza 5 vani, superficie catastale totale 105 mq - Rendita catastale € 555,19; sito alla Via Fraccacreta n. 82 al piano primo in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Emilia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~-58°55 D643M, confinante con le particelle 818, 552, 913, 820 e la strada.

L'unità immobiliare, avente forma in pianta irregolare consiste in un appartamento residenziale composto da cucina, ampio soggiorno e sala pranzo, due camere da letto ed un bagno.

In particolare, accedendo dalla scala condominiale si entra in un ampio ingresso che consente di raggiungere il bagno (posto frontalmente all'ingresso e schermato dalla presenza di un pilastro), la zona giorno e la zona notte.

La zona notte è composta da due camere da letto, di dimensioni differenti, dotate di ampie finestre; la zona giorno è invece composta da uno spazioso ambiente unico suddiviso idealmente in zona pranzo e zona salotto; dal salotto si accede alla cucina e al balcone esterno, a forma di "L".

Si segnala la presenza di una scala interna e di un vano ascensore che rende l'immobile perfettamente accessibile anche ad utenti diversamente abili.

I pavimenti interni sono in pietra e le pareti tinteggiate a colori chiari, gli infissi interni sono di legno scuro e gli infissi esterni di anticorodal.

L'immobile risulta dotato degli impianti elettrici, idrico sanitario, di riscaldamento e gas, tutti funzionanti.

La scelta dei materiali di finitura rispecchia il gusto dell'epoca del fabbricato, tuttavia lo stato dell'unità immobiliare non presenta necessità di interventi di manutenzione, se non quelli necessari a riammodernare gli ambienti.

I su citati impianti, nonché i materiali di finitura presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

La superficie lorda coperta dell'immobile è pari a 160,50 mq, la superficie esterna è di 12,11 mq.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta difforme rispetto al reale stato di consistenza riscontrato in fase di sopralluogo tuttavia, da un'analisi della documentazione tecnico-amministrativa fornita dal debitore,

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

ontra una planimetria dell'immobile, coincidente con la situazione rilevata durante le operazioni
etrali; nello specifico si fa riferimento all'autorizzazione rilasciata dal Comune di Foggia n. 88/84
amente alla costruzione del vano scala aperta, ascensore e veranda di collegamento terrazzo, previa
mento dell'autorizzazione del Genio Civile, rilasciata in data 13 marzo 1984 per l'immobile denominato
Maria" sito in Foggia alla Via Fraccacreta n.82.

tica comunale non risulta essere conclusa e la planimetria catastale non è stata aggiornata a valle della

iformità planimetrica dello stato di fatto rispetto alla pratica su indicata, porta alla conclusione che per
olarizzazione dell'opera sia necessario provvedere ad una variazione della planimetria catastale,
ucibile alla pratica comunale, versando l'importo minimo di 50,00 € per l'adeguamento.

DBILE N°14: Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno, identificato al N.C.E.U. al Foglio
la 23, sub. 3 – cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico- classe 2, avente consistenza di 3,5 vani – e rendita
ale pari a € 234,99; sito alla Via Nettuno s.n.c.al piano terra in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~
a, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZINGARINI 58°55 D613M~~, confinante con le particelle 20, 236,58,
, 21.

mobile de quo si trova al piano terra, e vi si accede dalla corte interna; dalla porta di ingresso si accede
amente al soggiorno il quale conduce ad un disimpegno che consente l'ingresso alle due camere da letto
agno, l'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a 310 cm e tutti gli ambienti sono dotati di finestre
l'esterno.

superficie lorda interna è di 47,20 mq, la superficie principale, comprensiva delle pareti esterne e delle
contigue ad altre u.i., conteggiate al 50%, è pari a 53,21 mq (si veda Allegato N° 3).

iture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e sono caratterizzate da materiali semplici
di particolare pregio; lo stato interno tradisce la necessità di provvedere ad interventi di manutenzione
sia a risolvere problematiche di infiltrazioni, che interventi di ripristino o sostituzione di serramenti
i; l'immobile inoltre risulta essere dotato di impianti ma al momento nessuno di essi è funzionante.
lessivamente si evince che l'immobile non è abitato.

DBILE N°15: Appartamento sito in abitato di Chieuti alla Via Nettuno, identificato al N.C.E.U. al Foglio

~~ZINGARO Erminia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZNGRMIN58A55D613M~~, confinante con le particelle 20, 236, 58, 87, 22, 21.

L'immobile de quo si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, e vi si accede dalla corte interna, il piano terra è dotato di una pertinenza esterna, avente superficie pari a 44,63 mq, cui si accede dall'interno dell'immobile; dalla porta di ingresso si giunge direttamente al soggiorno il quale conduce ad un disimpegno che consente l'ingresso al bagno, alla sala da pranzo e allo studio; nel soggiorno, in posizione frontale rispetto alla porta d'ingresso, è situato un vano scala che conduce al piano superiore.

Lo sbarco del vano scala avviene nel corridoio centrale, il quale distribuisce gli accessi ai vari ambienti: tre camere da letto, un bagno e due ripostigli.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a 310 cm per il piano terra, mentre, per il piano superiore, non è costante, ma va da un massimo di 280 cm (in corrispondenza della camera da letto) ad un minimo di 50 cm (in corrispondenza dei due ripostigli) tutti gli ambienti sono dotati di finestre verso l'esterno a meno dei due ripostigli.

La superficie principale comprensiva delle pareti esterne e delle pareti contigue ad altre u.i., conteggiate al 50%, è pari a 144,54 mq (si veda Allegato N° 3).

Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e sono caratterizzate da materiali semplici; lo stato interno tradisce la necessità di provvedere ad interventi di manutenzione volti sia a risolvere problematiche di infiltrazioni dalla copertura, che interventi di ripristino o sostituzione di serramenti esterni; l'immobile inoltre risulta essere dotato di impianti ma al momento nessuno di essi è funzionante. Complessivamente si evince che l'immobile non è abitato e, specie il piano superiore è utilizzato come deposito di elementi di arredo di vario genere.

IMMOBILE N°16: Complesso immobiliare sito in abitato di Chieuti, località Marina di Chieuti alla via Nettuno s.n.c. – Piano 1, identificato al N.C.E.U. al Foglio 30, p.la 20, sub. 5, avente categ. D/2 – Alberghi e pensioni (con fine di lucro), Rendita Euro 3.908,00 in ditta, e per la proprietà per 1/1 di ~~ZINGARO Erminia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, avente c.f. ~~ZNGRMIN58A55D613M~~, l'u.i. è confinante con le particelle 23, 19, 230, 236.

Si rimanda alla descrizione dell'immobile n.11, in quanto facente parte dell'edificio cielo-terra che si sviluppa su n.4 piani fuori terra e denominati, ai fini della presente relazione peritale: Immobile n.11, 16, 17.

IMMOBILE N°17: Fabbricato sito in abitato di Chieuti, località Marina di Chieuti alla via Nettuno s.n.c. – Piano Terra, identificato al N.C.E.U. al **Foglio 30, p.lla 20, sub. 4**, avente categ. D/2 – Alberghi e pensioni (con fine di lucro), Rendita Euro 4.358,00 in ditta, e per la proprietà per 1/2 di ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, avente c.f. ~~ZNCGNNS55D14D643A~~ e per 1/2 di ~~ZINGARO Emma~~, nata a Foggia il 15/01/1958, avente c.f. ~~ZNCRMN58A55D642M~~, l'u.i. è confinante con le particelle 23, 19, 230, 236.

Si rimanda alla descrizione dell'immobile n.11, in quanto facente parte dell'edificio cielo-terra che si sviluppa su n.4 piani fuori terra e denominati, ai fini della presente relazione peritale: Immobile n. 11, 16, 17.

IMMOBILE N°18: Fabbricato sito in abitato di Chieuti, località Marina di Chieuti

Fabbricato sito in Marina di Chieuti alla via Nettuno s.n.c., ai piani S1-T-1 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.lla 23, sub. 5 – cat. D/2 – R.C. € 9.179,20, in ditta, per la proprietà per 1/1, a GIERRE S.a.s. di ~~ZINGARO Giovanni~~ € C. avente p.iva 01717850711.

L'unità immobiliare in oggetto, confinante con le p.lle 20, 236, 58, 87, 22, 21, comprende un edificio cielo-terra che si sviluppa su n.3 piani sovrapposti; avente destinazione turistico-alberghiera. In particolare la struttura si compone dei seguenti vani:

- Piano primo sottostrada: destinato ad autorimessa di ampie dimensioni, avente sagoma in pianta a forma tendenzialmente rettangolare, di altezza utile interna pari a 3,10 m; l'accesso al piano è consentito da una rampa carrabile e due vani scala, di cui uno posizionato sul lato opposto rispetto alla rampa di accesso principale, l'altro a metà lato lungo dell'immobile. La rampa di scale situata al centro del lato lungo è accessibile dal piano campagna dalla strada privata sul lato est della struttura; la rampa carrabile e quella gradonata sono collegate al lato ovest della struttura, e sbarcano su strada privata. L'ambiente occupato dall'autorimessa è caratterizzato da tre serie di pilastri rettangoli che proseguono verso i piani superiori; vi sono poi un servizio igienico vicino alla rampa carrabile, un deposito, il locale autoclave e due ambienti per i serbatoi idrici. L'illuminazione naturale è garantita dalla presenza di finestroni su due lati, e di lucernai su un terzo lato; la quarta parete risulta cieca.
- Piano terra: caratterizzato da altezza utile interna pari a 270 cm, è composto da una serie di alloggi ad uso turistico definibili come "miniappartamenti"; gli stessi sono infatti caratterizzati da una distribuzione minima caratterizzata dai seguenti ambienti: angolo cottura, servizi igienici, camera da



letto. Oltre ai volumi chiusi, assumono grande importanza le superfici coperte: vi è un ampio portico e un terrazzo a servizio di una camera, mentre tutte le altre sono dotate di uno o due giardini ad uso esclusivo, posti sui lati opposti rispetto allo sviluppo delle camere, nel complesso al piano terra sono presenti n. 5 miniappartamenti;

- Il piano primo, anch'esso caratterizzato da altezza interna utile pari a 270 cm presenta un porticato che segue un lato lungo della struttura, dallo stesso è consentito l'accesso ad altri miniappartamenti; in questo piano si contano n. 6 appartamenti e la distribuzione minima rispecchia le caratteristiche rilevate al piano inferiore; si rileva infine la presenza di superfici esterne a balcone.

I materiali di finitura degli ambienti sono di tipo semplice: le pareti sono di colore bianco, i pavimenti in ceramica, i bagni, idoneamente rivestiti, sono dotati di servizi minimali; alcune camere mostrano segni di infiltrazioni idriche.

Ogni camera è inoltre dotata di impianto elettrico, fognario e di climatizzatori caldo/freddo.

L'impianto elettrico, nonché i materiali di finitura, presenti sembrerebbero risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, pertanto andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità dell'impianto alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

In copertura sono presenti pannelli fotovoltaici a servizio dell'unità alberghiera, di cui non tutti appaiono in buono stato, come riscontrabile nell'allegato fotografico.

Oltre alle unità immobiliari identificate nella presente relazione peritale, rientrano tra gli immobili eseguiti i seguenti terreni, di proprietà del sig. Zingaro Giovanni:

Terreni siti in Chieuti località Calvario e Taverna riportati nel catasto terreni al Foglio 19 particelle:

- 178, estesa ha 0.00.54, avente qualità seminativo arborato di classe seconda, confinante con le p.lle 71, 224, 225, 222, 227;
- 209, estesa ha 0.02.67, avente qualità uliveto vigneto di classe prima, confinante con le p.lle 49, strada, 215, 210;

- 210, estesa ha 0.00.29, avente qualità uliveto vigneto di classe prima, confinante con le p.lle 49, 209, 224 e 211;
- 71, estesa ha 0.22.12, avente qualità seminativo arborato di classe 2, confinante con le p.lle 212, 211, 224, 178, 300, 115, 213;
- 215, estesa ha 0.16.19, avente qualità uliveto vigneto di classe 1, confinante con le p.lle 209, strada, 216, 224;
- 216, estesa ha 0.03.33, avente qualità uliveto vigneto di classe 1, confinante con le p.lle 215, strada, 217, 225;
- 219, estesa ha 0.00.79, avente qualità seminativo arborato di classe 2, confinante con le p.lle 225, 217, 232, 249, 231, 270, 220;
- 224, estesa ha 0.22.20, avente qualità seminativo arborato di classe 2, confinante con le p.lle 211, 210, 215, 225, 178, 71;
- 225, estesa ha 0.07.21, avente qualità seminativo arborato di classe 2, confinante con le p.lle 224, 216, 217, 219, 220, 222;
- 232, estesa ha 0.03.45, avente qualità seminativo arborato di classe 2, confinante con le p.lle 219, 239, 231, 249;

Terreni siti in Chieuti località Marina di Chieuti riportati nel catasto terreni del Comune di Chieuti al foglio 30 p.lle:

- 189, estesa ha 0.01.26, avente qualità incolta produttiva, confinante con le p.lle 205, 241, 191, 188;
- 236, estesa ha 0.11.75, avente qualità incolta produttiva, confinante con le p.lle 230, 211, 241, 23, 20.

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

Per la determinazione del valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, da cui discende il valore dell'usufrutto in diritto al debitore, l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima per comparazione, attraverso il procedimento sintetico per parametri unitari, finalizzato al raggiungimento del più probabile valore di mercato; con riferimento al D.P.R. 138/98 – Allegato C, sono stati considerati, come valori base di riferimento, le quotazioni di mercato di beni simili e situati nello stesso ambito, effettuando indagini presso privati, presso l'Agenzia del Territorio e presso le agenzie immobiliari, operando, quindi, una comparazione tra i valori base a mq di superficie, fino ad addivenire ai valori globali del bene.

I parametri utilizzati come base di confronto tra l'immobile oggetto di stima e gli altri presi a riferimento sono gli stessi utilizzati per individuare i coefficienti correttivi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato: tipologia edilizia, tipo di struttura, vetustà, ubicazione e destinazione, grado di conservazione e manutenzione, esposizione, affaccio, orientamento, superficie ed impianti tecnologici.

Come già detto, il bene oggetto di pignoramento risulta essere composto da una pluralità di unità immobiliari, consistenti in fabbricati e terreni, i quali sono stati stimati come di seguito:

IMMOBILE N° 1–Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 36, categ. C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale 45 mq, Rendita Euro 84,39; sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZUCCHETTI~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~47055550114~~, confinante al piano con altro subalterno della stessa particella e con la p.lla 238.

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune) e le superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98; il bene è accatastato con categoria C/6: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
Superficie coperta	44,27	100	44,27
Portici e terrazze comunicanti < 25 mq	21,56	30	6,468
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			50,738
Superficie commerciale arrotondata al centesimo			50,74

Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona "B3 Centrale"- zona del vigente P.R.G. "C1A - di espansione"); i coefficienti presi in considerazione sono i seguenti:

Immobile a piano terra senza ascensore	1,00
Esposizione su più lati	1,05
Affaccio su strada molto ampia	1,05
Taglio <46 mq	1,20
Distribuzione normale	1,00
Luminosità elevata	1,05
Vetustà	0,92
Finitura rustica	0,90
Manutenzione immobile mediocre	0,90
Manutenzione stabile mediocre	0,95
Parcheggio facile	1,10
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	1,129225

Il risultato della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è situato l'immobile, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "B3 Centrale", zona O.M.I. Allegato N° 6) in €/mq 450,00 (Euro/al metro quadro quattrocentocinquanta, 00) e lo stesso valore si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,129225, in modo da ottenere il valore di zona corretto

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 50,74, si ottiene il valore dell'immobile:

$$\text{€/mq } 508,15 \times \text{mq } 50,74 = \text{€ } 25.783,53 \text{ (Euro venticinquemilasettecentottantatre,53).}$$

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N° 2- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 37, categ. C/6, classe 2, consistenza 50 mq, superficie catastale 57 mq, Rendita Euro 111,04; sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~XXXXXXXXXX~~ **Gianni**, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune) e le superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98; il bene è accatastato con categoria C/6: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
Superficie coperta	53,87	100	53,87
Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq	20,40	30	6,12
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			59,99
Superficie commerciale arrotondata al centesimo			59,99

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona O.M.I. 'B3 Centrale' - zona del vigente P.R.G. 'C1A - di espansione'); i coefficienti presi in considerazione sono i seguenti:

piano terra senza ascensore	1,00
esposizione su due lati	1,05
affaccio su strada molto ampia	1,05

Taglio <70 mq	1,15
Distribuzione normale	1,00
Luminosità elevata	1,05
Vetustà	0,92
Finitura rustica	0,90
Manutenzione immobile mediocre	0,90
Manutenzione stabile mediocre	0,95
Parcheggio facile	1,10
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	1,082174

lo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è
il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa
n caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "B3 Centrale",
Allegato N° 6) in €/mq 450,00 (Euro/al metro quadro quattrocentocinquanta, 00) e lo si è moltiplicato
efficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,082174, in modo da ottenere il valore di zona corretto
se delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

$450,00 \times 1,082174 = \text{€/mq } 486,98$ (Euro/al metro quadro quattrocentottantasei, 98).

, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente
nata e pari a mq 59,99, si ottiene il valore dell'immobile:

$\text{mq } 486,98 \times \text{mq } 59,99 = \text{€ } 29.213,93$ (Euro ventinovemiladuecentotredici,93).

ma del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello
ilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

BILE N° 3- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U.
o 19, p.lla 53, sub. 38, categ. C/6, classe 2, consistenza 41 mq, superficie catastale 46 mq, Rendita Euro
ito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~,

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune) e le superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98; il bene è accatastato con categoria C/6: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
Superficie coperta	44,88	100	44,88
Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq	24,49	30	7,35
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			52,227
Superficie commerciale arrotondata al centesimo			52,23

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona O.M.I. 'B3 Centrale' - zona del vigente P.R.G. 'C1A - di espansione'); i coefficienti presi in considerazione sono i seguenti:

piano terra senza ascensore	1,00
esposizione su un lato	0,95
affaccio su strada molto ampia	1,05
Taglio <46 mq	1,20
Distribuzione normale	1,00
Luminosità elevata	1,05
Vetustà	0,92
Finitura rustica	0,90
Manutenzione immobile mediocre	0,90
Manutenzione stabile mediocre	0,95
Parcheggio facile	1,10
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	1,02168

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa

zona con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "B3 Centrale", si veda Allegato N° 6) in €/mq 450,00 (Euro/al metro quadro quattrocentocinquanta, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,02168, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

€/mq 450,00 x 1,02168 = €/mq 459,76 (Euro/al metro quadro quattrocentocinquantanove,76).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 52,23, si ottiene il valore dell'immobile:

€/mq 459,76 x mq 52,23 = € 24.013,26 (Euro ventiquattromilatredici,26).

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N° 4- Locale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 39, categ. C/6, classe 2, consistenza 53 mq, superficie catastale 65 mq, Rendita Euro 117,70; sito in via Luigi Pirandello s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZUCCHERO~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZUCCHERO GIOVANNI~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune) e le superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98; il bene è accatastato con categoria C/6: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
Superficie coperta	63,62	100	63,62
Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq	25	30	7,5
Balconi e terrazze comunicanti > 25 mq	45,13	10	4,513
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			75,633
Superficie commerciale arrotondata al centesimo			75,63



I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona O.M.I. 'B3 Centrale' - zona del vigente P.R.G. 'C1A - di espansione'); i coefficienti presi in considerazione sono i seguenti:

piano terra senza ascensore	1,00
esposizione su due lati	1,00
affaccio su strada molto ampia	1,05
Taglio <70 mq	1,10
Distribuzione normale	1,00
Luminosità elevata	1,05
Vetustà	0,92
Finitura rustica	0,90
Manutenzione immobile mediocre	0,90
Manutenzione stabile mediocre	0,95
Parcheggio facile	1,10
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	0,9858

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "B3 Centrale", si veda Allegato N° 6) in €/mq 450,00 (Euro/al metro quadro quattrocentocinquanta, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 0,9858, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

€/mq 450,00 x 0,9858 = €/mq 443,61 (Euro/al metro quattrocentoquarantatre,61).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 75,63, si ottiene il valore dell'immobile:

€/mq 296,91 x mq 75,63 = € 33.550,22 (Euro trentatremilacinquecentocinquanta,22).

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello
, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N° 5- situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub.
teg. C/6, classe 3, consistenza 37 mq, superficie catastale 43 mq, Rendita Euro 97,46; sito in viale Sandro
i s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~SPINARDO~~ Giovanni, nato a Foggia il
/1955, C.F. ~~846091255L1740619A~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e
p.lla 238.

di della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie
ca calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50%
pareti in comune) le eventuali superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive
mmobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98;
e è accatastato con categoria C/6: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
erficie coperta	43,11	100	43,11
erficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			43,11
erficie commerciale arrotondata al centesimo			43,11

efficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche
mmobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona
'B3 Centrale' - zona del vigente P.R.G. 'CIA - di espansione'); i coefficienti presi in considerazione
seguenti:

piano terra senza ascensore	1,00
esposizione su due lati	1,00
affaccio su strada molto ampia	1,05
Taglio <46 mq	1,20
Distribuzione normale	1,00
Luminosità elevata	1,05

Finitura rustica	0,90
Manutenzione immobile mediocre	0,90
Manutenzione stabile mediocre	0,95
Parcheggio facile	1,10
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	1,0754

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "B3 Centrale", si veda Allegato N° 6) in €/mq 450,00 (Euro/al metro quadro quattrocentocinquanta, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,0754, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

€/mq 450,00 x 1,0754 = €/mq 483,93 (Euro/al metro quattrocentottantatre,93).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 43,11, si ottiene il valore dell'immobile:

€/mq 483,93 x mq 43,11 = € 20.862,22 (Euro ventimilaottocentosessantadue,22).

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N° 6 - situato nel Comune di Chieuti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 23, categ. C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, Rendita Euro 71,12; sito in viale Sandro Pertini s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~XXXXXXXXXX~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZXXXXXXXXXXXXD643A~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune) le eventuali superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive

immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98;
e è accatastato con categoria C/6: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
erficie coperta	31,46	100	31,46
erficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			31,46
erficie commerciale arrotondata al centesimo			31,46

efficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche
immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona
'B3 Centrale' - zona del vigente P.R.G. 'C1A - di espansione'); i coefficienti presi in considerazione
seguenti:

piano terra senza ascensore	1,00
esposizione su due lati	1,00
affaccio su strada molto ampia	1,05
Taglio <46 mq	1,20
Distribuzione normale	1,00
Luminosità elevata	1,05
Vetustà	0,92
Finitura rustica	0,90
Manutenzione immobile mediocre	0,90
Manutenzione stabile mediocre	0,95
Parcheggio facile	1,10
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	1,0754

lo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è
il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa
n caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "B3 Centrale",

per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,0754, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

€/mq 450,00 x 1,0754 = €/mq 483,93 (Euro/al metro quattrocentottantatre,93).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 31,46, si ottiene il valore dell'immobile:

€/mq 483,93 x mq 31,46 = € 15.224,44 (Euro quindicimiladuecentoventiquattro,44).

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N° 7- situato nel Comune di Chieti (FG), identificato al N.C.E.U. al Foglio 19, p.lla 53, sub. 24, categ. C/6, classe 2, consistenza 130 mq, superficie catastale 146 mq, Rendita Euro 342,41; sito in viale Sandro Pertini s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNG GNN FHL D643A~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune) le eventuali superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98; il bene è accatastato con categoria C/2: magazzini e locali di deposito.

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
Superficie coperta	143,88	100	143,88
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			143,88
Superficie commerciale arrotondata al centesimo			143,88

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona O.M.I. 'B3 Centrale' - zona del vigente P.R.G. 'C1A - di espansione'); i coefficienti presi in considerazione sono i seguenti:

Piano terra senza ascensore	1,00
Esposizione su due lati	1,00
Affaccio su strada molto ampia	1,05
Taglio >120 mq	0,95
Distribuzione normale	1,00
Luminosità elevata	1,05
Vetustà	0,92
Finitura rustica	0,90
Manutenzione immobile mediocre	0,90
Manutenzione stabile mediocre	0,95
Parcheggio facile	1,10
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	0,8514

olo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è
o il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa
on caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "B3 Centrale",
a Allegato N° 6) in €/mq 450,00 (Euro/al metro quadro quattrocentocinquanta, 00) e lo si è moltiplicato
oefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 0,8514, in modo da ottenere il valore di zona corretto
ase delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

50,00 x 0,8514 = €/mq 383,13 (Euro/al metro trecentottantatre,13).

to, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente
inata e pari a mq 143,88, si ottiene il valore dell'immobile:

mq 383,13 x mq 143,88 = € 55.094,09 (Euro cinquantacinquemilanovantaquattro,09).

ima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello
rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

14/05/1955, C.F. ~~ZINC GAN 53111 DG13A~~, confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune) le eventuali superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98; il bene è accatastato con categoria A/3: abitazione di tipo economico.

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
Superficie coperta	39,68	100	39,68
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			39,68
Superficie commerciale arrotondata al centesimo			39,68

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona O.M.I. 'B3 Centrale' - zona del vigente P.R.G. 'C1A - di espansione'); i coefficienti presi in considerazione sono i seguenti:

piano primo senza ascensore	0,90
esposizione su un lato	1,00
affaccio su strada molto ampia	1,05
Taglio <46 mq	1,20
Distribuzione normale	1,00
Luminosità elevata	1,05
Vetustà	0,92
Finitura ordinaria	1,00
Manutenzione immobile mediocre	0,90
Manutenzione stabile mediocre	0,95
Parcheggio facile	1,10
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	1,0754

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "B3 Centrale", si veda Allegato N° 6) in €/mq 600,00 (Euro/al metro quadro seicento, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,0754, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

€/mq 600,00 x 1,0754 = €/mq 645,24 (Euro/al metro seicentoquarantacinque,24).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 39,68, si ottiene il valore dell'immobile:

€/mq 645,24 x mq 39,68 = € 25.603,12 (Euro venticinquemilaseicentotre,12).

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N° 9 - Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), in località Marina di Chieuti, identificato al N.C.E.U. al Foglio 30, p.lla 234, sub. 1, categ. D/8, categ. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41 mq, Rendita Euro 142,03; sito in Viale Sandro Pertini s.n.c., al piano terra, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGERI~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZINGHERI GIOVANNI~~.

Considerate le peculiarità dell'immobile in oggetto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare definita come "Immobile 9", si utilizza il Metodo dei Costi o Cost Approach.

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato ed è utilizzato nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi che hanno un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati, Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.



In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

La Stima del Terreno Edificato

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (Market Comparison Approach) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach).

Utilizzando il metodo del confronto il prezzo del terreno edificabile si stima dal prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto.

Indicando con p_e e E_e rispettivamente il prezzo medio e l'indice di fabbricabilità dei terreni edificabili di confronto (comparables), E_o l'indice di fabbricabilità del Subject, si imposta la seguente proporzione lineare:

$$p : E = p_e : E_e$$

da cui:

$$p = p_e \times \frac{E_e}{E}$$

Il valore del terreno edificato può essere altresì stimato con il procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell'area) in base alla formula seguente:

$$V_i = \frac{V_a}{i_a(\%)}$$

dove

V_i è il valore di costo dell'intervento;

V_a è il valore di costo dell'area;

$i_a(\%)$ è l'incidenza del valore di costo dell'area sul valore di costo dell'intervento.

Il Costo di Ricostruzione

CAPIAMO ELETTRONICAMENTE SOTTOSCRITTO CA SP/10/17 15038

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta in passato rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo (reproduction cost) di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio. Il costo di ricostruzione può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Il Deprezzamento

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre fattori principali:

1. **Obsolescenza fisica** (Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento);
2. **Obsolescenza funzionale** (Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica);
3. **Obsolescenza economica** (L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo).



L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento.

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

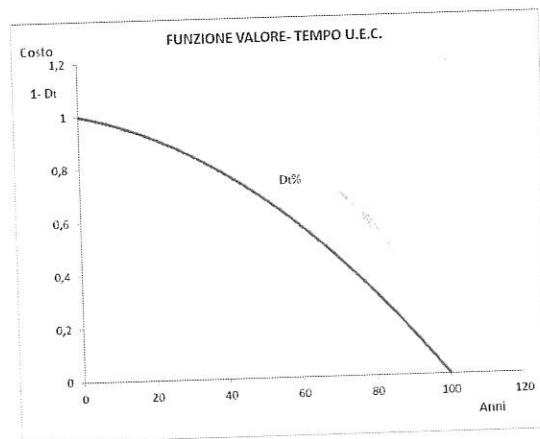
L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica valore- tempo.

Per i fabbricati, come nel caso in esame, strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$ in modo che all'inizio, per $t=0$, il deprezzamento percentuale è nullo ed alla fine, per $t=n$, il deprezzamento percentuale è al 100%.

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$



Si riporta di seguito l'estratto del foglio di calcolo rappresentante il metodo di stima applicato alle unità immobiliari oggetto del provvedimento espropriativo:

Superfici	Struttura PT - Portico	S1-dis.+rip.		
		36,58	32,24	
TOTALE		36,58	32,24	
	SPESE			
COSTO COSTI	STRUTTURA	SUPERF.	COSTO mq	TOTALE COSTI

	Struttura PT - Portico	36,58	€ 480,00	€ 17 558,40
	S1 - disimpegno+ripostiglio	32,24	€ 530,00	€ 17 087,20
	Totale Cc			€ 34 645,60
SELEZIONATE	Percentuale su costo di costruzione	7%		
	Progetto	22%	€ 533,54	
	Impianti	15%	€ 363,78	
	Strutture	15%	€ 363,78	
	Sicurezza	7%	€ 169,76	
	DD.LL.	30%	€ 727,56	
	Collaudo	5%	€ 121,26	
	Accatastamento	3%	€ 72,76	
	Conform.+Agibilità	3%	€ 72,76	
		Totale St		
COMUNALI	Urbanizzazione primaria	gratuito		
	Urbanizzazione secondaria	gratuito		
	Diritti di segreteria	1000	€ 1 000,00	
	Totale Oc			€ 1 000,00
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)				€ 38 070,79

AREA	VALORE AREA		
	Rapporto complementarietà	25%	
	Costi totali di costruzione	38070,792	
	Valore area	9517,698	€ 9 517,70

SOSTENUTI	UTILE PROMOTORE		
	Costo Costruzione	12,44%	€ 4 309,91
	Spese tecniche	12,44%	€ 301,69
	Oneri concessori	12,44%	€ 124,40
	Valore area	12,44%	€ 1 184,00
TOTALE UTILE PROMOTORE (Up)			€ 5 920,01

VALORE A NUOVO	€ 53 508,50
----------------	-------------

DEPREZZAMENTO FORMULA UEC					
TIPO	Tipologia	Incidenza	Vita Utile	Vetustà	
Deterioramento fisico	Costruzione	55,00%	100	43	7 501,62
	Finiture	25,00%	50	8	855,75

	Obsolescenza economica	Carenza di domanda per il tipo di immobile e per la sua destinazione d'uso	€ 18 000,00
SOMMA DEPREZZAMENTO			€ 34 071,50
VALORE ATTUALE			
Valore a nuovo			€ 53 508,50
Deprezzamento			€ 34 071,50
VALORE DI COSTO DEPREZZATO			€ 19 437,00

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N° 10 - Fabbricato per attività commerciale sito in Chieuti: situato nel Comune di Chieuti (FG), in località Marina di Chieuti, identificato al N.C.E.U. al Foglio 30, p.lla 241, categ. D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro, Rendita Euro 630,00; sito in Via Nettuno s.n.c. al piano terra e seminterrato, in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZENISATO~~ Giovanni, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZENISATO~~ ~~CINISCIUDDGISA~~).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare definita come "Immobile 10", si utilizza il Metodo dei Costi o Cost Approach.

Si riporta di seguito l'estratto del foglio di calcolo rappresentante il metodo di stima applicato alle unità immobiliari oggetto del provvedimento espropriativo:

Superfici	Struttura interrata	Piscina	Recinzione	Sup. esterna
	39,47	129,12	87,25	926,15
SPESE				
COSTO COSTRUZIONE	STRUTTURA	SUPERF.	COSTO mq	TOTALE COSTI
	Struttura interrata	39,47	€ 650,00	€ 25.655,50
	Piscina	129,12	€ 620,00	€ 80.054,40
	Recinzione	87,25	€ 170,00	€ 14.832,50
	Totale Cc			€ 120.542,40
SPESE TECNICHE	Percentuale su costo di costruzione	7%		
	Progetto	22%	€ 1.856,35	
	Impianti	15%	€ 1.265,70	
	Strutture	15%	€ 1.265,70	
	Sicurezza	7%	€ 590,66	
	DD.LL.	30%	€ 2.531,39	

	Collaudo	5%	€ 421,90
	Accatastamento	3%	€ 253,14
	Conform.+Agibilità	3%	€ 253,14
	Totale St		€ 8.437,97
ONERI COMUNALI	Urbanizzazione primaria	gratuito	
	Urbanizzazione secondaria	gratuito	
	Diritti di segreteria	1000	€ 1.000,00
	Totale Oc		€ 1.000,00
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)			€ 129.980,37

COSTO ACQUISTO AREA	VALORE AREA		
	Rapporto complementarietà	40%	
	Costi totali di costruzione	129980,368	
	Valore area	51992,1472	€ 51.992,15

% SUI COSTI SOSTENUTI	UTILE PROMOTORE		
	Costo Costruzione	12,44%	€ 14.995,47
	Spese tecniche	12,44%	€ 1.049,68
	Oneri concessori	12,44%	€ 124,40
	Valore area	12,44%	€ 6.467,82
TOTALE UTILE PROMOTORE (Up)			€ 22.637,38

VALORE A NUOVO	€ 204.609,90
----------------	--------------

DEPREZZAMENTO FORMULA UEC						
DEPREZZAMENTO	TIPO	Tipologia	Incidenza	Vita Utile	Vetustà	
	Deterioramento fisico	Costruzione	55,00%	100	46	31.796,09
		Finiture	25,00%	50	10	4.383,04
		impianti	20,00%	35	12	7.443,53
	Obsolescenza funzionale	Interventi di contenimento e miglioramento energetico				€ 30.000,00
	Obsolescenza economica	Carenza di domanda per il tipo di immobile e per la sua destinazione d'uso				€ 40.000,00
	SOMMA DEPREZZAMENTO					€ 113.622,65

VALORE ATTUALE	
Valore a nuovo	€ 204.609,90
Deprezzamento	€ 113.622,65
VALORE DI COSTO DEPREZZATO	
€ 90.987,25	



Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILI N° 11 – 16 – 17 - Fabbricati sito in Chieuti: situati nel Comune di Chieuti (FG), in località Marina di Chieuti, identificato al N.C.E.U. al Foglio 30, p.lla 20, subb. 4, 5, 6, in particolare:

- Piano terra: u.i. distinta al N.C.E.U. al F.30, P.lla 20, Sub. 4 di proprietà dei debitori ~~Zingaro~~ Giovanni e ~~Erminia~~ Erminia identificata come "Immobile n. 17";
- Piano primo: u.i. distinta al N.C.E.U. al F.30, P.lla 20, Sub. 5 di proprietà della debitrice ~~Erminia~~ Erminia identificata come "Immobile n. 16";
- Piano secondo e terzo: u.i. distinta al N.C.E.U. al F.30, P.lla 20, Sub. 6 di proprietà del debitore ~~Zingaro~~ Giovanni identificata come "Immobile n. 11".

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari definite come Immobile 11, 16 e 17, si utilizza il Metodo dei Costi o Cost Approach, la cui metodologia è stata definita al paragrafo precedente.

Si riporta di seguito l'estratto del foglio di calcolo rappresentante il metodo di stima applicato alle unità immobiliari oggetto del provvedimento espropriativo:

Superfici	Struttura principale	Scala est.	Portico	Sup. esterna
PT	396,89	25,25	45,94	21,89
P1	351,68	25,25		88,28
P2	339,24	25,25		48,97
P3	157,89	25,25		164,24
TOTALE	1245,7	101	45,94	323,38

SPESE				
COSTO COSTRUZIONE	STRUTTURA	SUPERF.	COSTO mq	TOTALE COSTI
	Struttura principale	1245,7	€ 540,00	€ 672 678,00
	Scala est.	101	€ 480,00	€ 48 480,00
	Portico	45,94	€ 430,00	€ 19 754,20
	Sup. esterna (Balconi)	323,38	€ 400,00	€ 129 352,00
	Totale Cc			

SPESE TECNICHE	Percentuale su costo di costruzione	
	Progetto	22% € 13 402,07
	Impianti	15% € 9 137,77

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

Strutture	15%	€ 9 137,77
Sicurezza	7%	€ 4 264,29
DD.LL.	30%	€ 18 275,55
Collaudo	5%	€ 3 045,92
Accatastamento	3%	€ 1 827,55
Conform.+Agibilità	3%	€ 1 827,55
Totale St		€ 60 918,49
Urbanizzazione primaria	gratuito	
Urbanizzazione secondaria	gratuito	
Diritti di segreteria	1000	€ 1 000,00
Totale Oc		€ 1 000,00
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)		€ 932 182,69

VALORE AREA		
Rapporto complementarietà	20%	
Costi totali di costruzione	932182,694	
Valore area	186436,539	€ 186 436,54

UTILE PROMOTORE		
Costo Costruzione	12,44%	€ 108 260,87
Spese tecniche	12,44%	€ 7 578,26
Oneri concessori	12,44%	€ 124,40
Valore area	12,44%	€ 23 192,71
TOTALE UTILE PROMOTORE (Up)		€ 139 156,23

VALORE A NUOVO	€ 1 257 775,47
----------------	----------------

DEPREZZAMENTO FORMULA UEC					
TIPO	Tipologia	Incidenza	Vita Utile	Vetustà	
Deterioramento fisico	Costruzione	55,00%	100	46	195 456,51
	Finiture	25,00%	50	8	20 115,42
	impianti	20,00%	35	15	63 798,33

	Obsolescenza economica	Carenza di domanda per il tipo di immobile e per la sua destinazione d'uso	€ 40 000,00
SOMMA DEPREZZAMENTO			€ 369 370,27

VALORE ATTUALE	
Valore a nuovo	€ 1 257 775,47
Deprezzamento	€ 369 370,27
VALORE DI COSTO DEPREZZATO	
€ 888 405,20	

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N°12: Locale sito in abitato di Foggia, identificato al N.C.E.U. al Foglio 95, p.lla 820, sub. 6 – zona censuaria 1 – cat. C/2 – Magazzini e locali di deposito - classe 8 – mq 23- Rendita catastale € 174,61; sito alla Via Fraccacreta n. 82 al piano terra in ditta, per la proprietà per 1/1, a ~~ZINGARO~~ Erminia, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~.

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune) e le superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98;

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
Superficie coperta	25,11	100	25,11
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			25,11
Superficie commerciale arrotondata al centesimo			25,11

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona O.M.I. 'C5 Semicentrale' - zona del vigente P.R.G. 'B2.1: Edilizia residenziale indipendente da confini degli isolati, esistente'); i coefficienti presi in considerazione sono i seguenti:

piano terra senza ascensore	1,00
esposizione su un lato	1,00
affaccio su strada	1,00

MECCANISMO QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a938

10

Taglio <46 mq	1,20
Distribuzione normale	1,00
Luminosità bassa	0,95
Vetustà	0,92
Finitura mediocre	0,95
Manutenzione immobile mediocre	0,90
Manutenzione stabile normale	1,00
Parcheggio normale	1,00
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	0,9416

lo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa on caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "C3 ntrale", si veda Allegato N° 6) in €/mq 1.000,00 (Euro/al metro quadro mille, 00) e lo si è moltiplicato efficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 0,9416, in modo da ottenere il valore di zona corretto se delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

$1.000,00 \times 0,9416 = \text{€/mq } 941,60$ (Euro/al metro quadro novecentoquarantuno, 60).

, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente data e pari a mq 25,11, si ottiene il valore dell'immobile:

$941,60 \times \text{mq } 25,11 = \text{€ } 23.643,58$ (Euro ventitremilaseicentoquarantatre,58).

na del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello levate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

FILE N°13: Appartamento sito in abitato di Foggia, identificato al N.C.E.U. al Foglio 95, p.lla 227, affatto con la particella 820 sub.4 – zona censuaria 1 – cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico - classe stenza 5 vani, superficie catastale totale 105 mq- Rendita catastale € 555,19; sito alla Via Fraccacreta

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune) e le superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98;

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
Superficie coperta	160,50	100	160,50
Superficie balconi e terrazzi comunicanti < 25 mq	12,11	30	3,633
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			164,133
Superficie commerciale arrotondata al centesimo			164,33

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona O.M.I. 'C5 Semicentrale' - zona del vigente P.R.G. 'B2.1: Edilizia residenziale indipendente da confini degli isolati, esistente'); i coefficienti presi in considerazione sono i seguenti:

piano primo con ascensore	1,00
esposizione su un lato	1,00
affaccio su strada	1,00
Taglio > 100 mq con un bagno	0,90
Con balcone	1,05
Distribuzione buona	1,05
Luminosità normale	1,00
Vetustà	0,80
Finitura superiore	1,10
Manutenzione immobile mediocre	1,00
Manutenzione stabile normale	1,00
Parcheggio normale	1,00
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	0,9168

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. "C3 centrale", si veda Allegato N° 6) in €/mq 800,00 (Euro/al metro quadro ottocento, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 0,9168, in modo da ottenere il valore di corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

$800,00 \times 0,91683 = \text{€/mq } 774,40$ (Euro/al metro quadro settecentosettantaquattro,40).

Quindi, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 164,33, si ottiene il valore dell'immobile:

$\text{mq } 774,40 \times \text{mq } 164,33 = \text{€ } 127.257,15$ (Euro centoventisettemiladuecentocinquantesette,15).

Il valore stimato del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali delle cose rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

BILE N°14: Appartamento sito in abitato di Chieuti, identificato al N.C.E.U. al Foglio 30, p.lla 23, avente categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico - classe 2 – consistenza 3,5 vani, superficie totale 52 mq- Rendita catastale € 234,99; sito alla Via Nettuno al piano terra in ditta, per la proprietà di ~~ZINGARO~~ Erminia, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZINGARO ERMINIA~~ D643M.

Per la stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% di pareti in comune) e le superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98;

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
Superficie coperta	53,21	100	53,21
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			53,21
Superficie commerciale arrotondata al centesimo			53,21

I coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione per le quali differisce da altri immobili.

Piano terra senza ascensore	1,00
Esposizione su più lati	1,05
Affaccio su strada	1,00
Taglio <70 mq	1,10
Distribuzione buona	1,05
Luminosità normale	1,00
Vetustà	0,92
Finitura ordinaria	1,00
Manutenzione immobile normale	1,00
Manutenzione stabile normale	1,00
Parcheggio facile	1,10
Via silenziosa	1,05
Discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	1,00
Coefficiente correttivo totale	1,2887

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. B3-Centrale', si veda Allegato N° 6) in €/mq 600,00 (Euro/al metro quadro seicento, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,2887, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

€/mq 600,00 x 1,2887 = €/mq 773,22 (Euro/al metro quadro settecentosettantatre,22).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 164,33, si ottiene il valore dell'immobile:

€/mq 773,22 x mq 53,21 = € 41.143,04 (Euro quarantunomilacentoquarantatre,04).

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N°15: *Appartamento* sito in abitato di Chieuti, identificato al N.C.E.U. al Foglio 30, p.lla 23, sub. 4, avente categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico - classe 2 – consistenza 8 vani, superficie catastale

Dott.ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

131 mq- Rendita catastale € 537,12; sito alla Via Nettuno al piano terra in ditta, per la proprietà per 1/1,
~~BARO Emilia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~580555 DC 13M~~.

di della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie
a calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50%
pareti in comune) e le superfici scoperte comunicanti, nonché le pertinenze non esclusive dell'immobile,
o precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98;

	SUP. REALE	%	SUP. RAGGUAGLIATA
rficie coperta	144,54	100	144,54
rficie giardini	44,63	15	6,6945
rficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98			151,2345
rficie commerciale arrotondata al centesimo			151,23

efficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche
mobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona
'B3 - Centrale' - zona del vigente P.R.G. 'B4: Di ristrutturazione e ripr. Edilizio) i coefficienti presi in
razione sono i seguenti:

piano primo senza ascensore	0,90
esposizione su più lati	1,00
affaccio su strada	1,00
Taglio >100 mq con due bagni	1,05
Distribuzione buona	1,05
Luminosità buona	1,05
Vetustà	0,80
Finitura ordinaria	1,00
Manutenzione immobile normale	1,00
Manutenzione stabile normale	1,00
Parcheggio facile	1,10
Via silenziosa	1,05

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona O.M.I. 'B3-Centrale', si veda Allegato N° 6) in €/mq 600,00 (Euro/al metro quadro seicento, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,1624, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

€/mq 600,00 x 1,1624 = €/mq 697,44 (Euro/al metro quadro seicentonovantasette,44).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 151,23, si ottiene il valore dell'immobile:

€/mq 697,44 x mq 151,23 = € 105.473,85 (Euro centocinquemilaquattrocentosettantatre,85).

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

IMMOBILE N°18 - Fabbricato sito in località Marina di Chieuti alla via Nettuno s.n.c., ai piani S1-T-1 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, p.lla 23, sub. 5 – cat. D/2 – R.C. € 9.179,20.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare definita come "Immobile 18", si utilizza il Metodo dei Costi o Cost Approach, la cui metodologia è stata definita ai paragrafi precedenti.

Si riporta di seguito l'estratto del foglio di calcolo rappresentante il metodo di stima applicato alle unità immobiliari oggetto del provvedimento espropriativo:

Superfici	Struttura principale	Sup.est.pav.	Sup.est.verde	Balconi e portici
PS1	353,84			
PT	296,7	243,27	64,3	154,6
P1	346,29			93,74
TOTALE	996,83	243,27	64,3	248,34

COSTO COSTRUZIONE	SPESE			
	STRUTTURA	SUPERF.	COSTO mq	TOTALE COSTI
	Struttura principale	996,83	€ 540,00	€ 538 288,20
	Sup.esterna pavimentata	243,27	€ 230,00	€ 55 952,10
	Sup. esterna a verde	64,3	€ 180,00	€ 11 574,00
	Balconi e portici	248,34	€ 400,00	€ 99 336,00
	Impianto fotovoltaico			€ 25 000,00
		Totale Cc	€ 730 150,30	

Percentuale su costo di costruzione	7%	
Progetto	21%	€ 10 733,21
Impianti	18%	€ 9 199,89
Strutture	13%	€ 6 644,37
Sicurezza	7%	€ 3 577,74
DD.LL.	30%	€ 15 333,16
Collaudo	5%	€ 2 555,53
Accatastamento	3%	€ 1 533,32
Conform.+Agibilità	3%	€ 1 533,32
Totale St		€ 51 110,52
Urbanizzazione primaria	gratuito	
Urbanizzazione secondaria	gratuito	
Diritti di segreteria	1000	€ 1 000,00
Totale Oc		€ 1 000,00
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)		€ 782 260,82

VALORE AREA		
Rapporto complementarietà	20%	
Costi totali di costruzione	782260,821	
Valore area	156452,164	€ 156 452,16

UTILE PROMOTORE		
Costo Costruzione	12,44%	€ 90 830,70
Spese tecniche	12,44%	€ 6 358,15
Oneri concessori	12,44%	€ 124,40
Valore area	12,44%	€ 19 462,65
TOTALE UTILE PROMOTORE (Up)		€ 116 775,90

VALORE A NUOVO	€ 1 055 488,88
----------------	----------------

DEPREZZAMENTO FORMULA UEC					
TIPO	Tipologia	Incidenza	Vita Utile	Vetustà	
Deterioramento fisico	Costruzione	55,00%	100	33	99 874,13
	Finiture	25,00%	50	8	16 880,28
	impianti	20,00%	35	10	29 535,35
Obsolescenza funzionale	Interventi di contenimento e miglioramento energetico				€ 50 000,00

VALORE ATTUALE	
Valore a nuovo	€ 1 055 488,88
Deprezzamento	€ 236 289,76
VALORE DI COSTO DEPREZZATO	
	€ 819 199,12

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali dello stesso, rilevate al momento del sopralluogo dell'Esperto.

Per la determinazione del valore commerciale dei terreni oggetto della presente procedura esecutiva, da cui discende il valore dell'usufrutto in diritto al debitore, l'Esperto ha utilizzato differenti metodi di stima, separatamente per l'analisi del valore dei terreni e per la valutazione delle unità immobiliari.

In particolare, per la determinazione del valore dei terreni agricoli oggetto del presente provvedimento, la scrivente ha fatto ricorso a più metodi di valutazione attraverso cui effettuare una sorta di ponderazione del valore definitivo, ovverosia si è ritenuto opportuno confrontare i risultati di diverse applicazioni di stima per determinare, in definitiva, un valore medio, congruo anche alle dinamiche del mercato: il primo metodo è quello dei valori agricoli medi V.A.M. regolarmente aggiornati dall'Agenzia delle Entrate e il secondo è quello del reddito dominicale, indicato nelle stime di immobili da inserire nelle dichiarazioni di successione.

Si è tentato di reperire valori di cespiti assimilabili a quello oggetto di valutazione, situati nella stessa zona di riferimento, al fine di applicare anche il metodo di stima sintetico comparativo, purtroppo, però, a differenza di quanto accade per gli immobili urbani, in merito ai quali sono disponibili fonti emerografiche numerose ed affidabili e atti di compravendita facilmente reperibili, per i terreni agricoli il reperimento di vendite e/o inserzioni in rete diventa più ristretto e, dunque, più complesso, non essendo, per di più, disponibili listini che diano indicazioni dei relativi valori di mercato.

Sono stati infatti individuati i valori agricoli medi, V.A.M., introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, delle località in cui i terreni in questione sono compresi, assumendo quelli più confacenti o più prossimi alle caratteristiche colturali degli stessi (seminativo, oliveto, pascolo etc.). Nello specifico, le tabelle dei V.A.M., utilizzate per la presente valutazione, sono le ultime rese disponibili sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 130 del 17/09/2020, nel quale sono indicati i Valori Agricoli Medi della Provincia di Foggia, differenziati in 11 regioni agrarie; in particolare le tabelle contengono l'elenco articolato delle varie

AL FOTOGRAFICO CIGNATI/IDE CA. SERIALI/1.1938

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
 Via Danimarca, 13/A
 71122 Foggia

le colture suddivise per regione agraria: il Comune di Chieuti rientra nella Regione Agraria n° 6 della
 di Foggia (si veda Allegato n. 4).

detto, si è ritenuto opportuno adoperare anche un altro metodo di stima da comparare con i
 ovvero sia quello che utilizza il reddito dominicale per la determinazione dei valori degli immobili
 proprio nelle dichiarazioni di successione; tali valori si ottengono proprio moltiplicando il reddito
 per determinati coefficienti moltiplicatori, attualmente derivanti dalla Legge 27 dicembre 2006, n.
 (Legge 27 dicembre 2006, n. 296, art. 1, comma 1, lettera a) (Gazzetta Ufficiale n. 303 del 27 dicembre 2006,
 Supplemento ordinario n. 298 del 27 dicembre 2006), e per quanto riguarda i terreni abbiamo, ad oggi, un unico coefficiente moltiplicatore
 (coefficiente di ragguglio pari al 135%). Inoltre, il reddito dominicale, prima di essere moltiplicato per il coefficiente moltiplicatore, va
 moltiplicato del 25%, come appunto previsto dalla normativa.

si presentano i valori utilizzati per la stima degli appezzamenti di terreno, per le due differenti
 categorie, in funzione delle colture indicate:

Categorie	Regione Agraria	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	Coeff. Di ragguglio
		inc. prod.	uliv. Vign.	vigneto	semin. Arbor	
Chieuti	6	€ 870,00	€ 14 900,00	€ 16 320,00	€ 13 260,00	135

che segue si determina il prezzo degli appezzamenti di terreno de quo sia mediante i valori agricoli
 restituiti dall'Agenzia delle Entrate, che mediante l'applicazione del secondo metodo; in
 la colonna in verde contiene i risultati derivanti dall'applicazione della stima con i V.A.M. e la
 colonna in rosso contiene il risultato della stima effettuata attraverso il valore del reddito dominicale; l'ultima
 colonna presenta invece il valore medio tra i due risultati.

	Sup. [ha]	qualità	redd. Dominicale	Stima met.1 (Reg Agrarie)	r. dom. magg. (+25%)	Stima met.2 (Redd. Dom.)	media valori
78	0,0267	uliveto vigneto	€ 1,65	€ 397,83	2,0625	€ 278,44	€ 338,13
09	0,0029	uliveto vigneto	€ 0,18	€ 43,21	0,225	€ 30,38	€ 36,79
0	0,2212	seminativo arborato	€ 10,28	€ 2 933,11	12,85	€ 1 734,75	€ 2 333,93
1	0,1619	uliveto vigneto	€ 10,03	€ 2 412,31	12,5375	€ 1 692,56	€ 2 052,44
5	0,0333	uliveto vigneto	€ 2,06	€ 496,17	2,575	€ 347,63	€ 421,90

F 19 P.IIa 224	0,0721	seminativo arborato	€ 3,35	€ 956,05	4,1875	€ 565,31	€ 760,68
F 19 P.IIa 225	0,0345	seminativo arborato	€ 1,60	€ 457,47	2	€ 270,00	€ 363,74
F 19 P.IIa 232	0,0054	seminativo arborato	€ 0,25	€ 71,60	0,3125	€ 42,19	€ 56,90
Marina di Chieuti	Sup. [ha]	qualità	redd. Dominicale	Stima met.1 (Reg Agrarie)	r. dom. magg. (+25%)	Stima met.2 (Redd. Dom.)	media valori
F 30 P.IIa 189	0,0126	incolto produttivo	€ 0,02	0,03	€ 10,96	3,38	€ 14,34
F 30 P.IIa 236	0,1175	incolto produttivo	€ 0,18	0,03	€ 102,23	30,38	€ 132,60

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del calcolo del valore di stima del diritto di proprietà del debitore circa i fabbricati oggetto di pignoramento:

Immobile	Dati catastali	Prezzo base [€]
Unità immobiliari di proprietà di Zingalesi Giovanni		
IMMOBILE N° 1 – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; consistenza 38 mq	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.IIa 53, sub. 36	€ 25 783,53
IMMOBILE N° 2 – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; consistenza 50 mq	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.IIa 53, sub. 37	€ 29 213,93
IMMOBILE N° 3 – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; consistenza 41 mq	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.IIa 53, sub. 38	€ 24 013,26
IMMOBILE N° 4 – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; consistenza 53 mq	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.IIa 53, sub. 39	€ 33 550,22
IMMOBILE N° 5 – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; consistenza 37 mq	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.IIa 53, sub. 22	€ 20 862,22
IMMOBILE N° 6 – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; consistenza 27 mq	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.IIa 53, sub. 23	€ 15 224,44
IMMOBILE N° 7 – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; consistenza 130 mq	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.IIa 53, sub. 24	€ 55 094,09
IMMOBILE N° 8 – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini, P.2; consistenza 2,5 vani	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.IIa 53, sub. 9	€ 25 603,12
IMMOBILE N° 9 – Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: Via Nettuno, P S1-T	Comune di Chieuti: Foglio 30, p.IIa 234, sub.1	€ 19 437,00

IMMOBILE N° 10 – Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: Via Nettuno, P S1-T	Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 241	€ 90 987,25
IMMOBILI N° 11 - 16 - 17 – Fabbricato in abitato di Chieuti: Via Nettuno, P T -1 -2 -3	Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 20, sub. 6 (Propr. Zingaro Giovanni) Foglio 30, p.lla 20, sub. 5 (Propr. Zingaro Erminia) Foglio 30, p.lla 20, sub. 4 (Propr. Zingaro Giovanni e Erminia)	€ 888 405,20
Unità immobiliari di proprietà di Zingaro Erminia		
IMMOBILE N° 12 – Locale in abitato di Foggia: Via Fraccacreta n. 82, PT; consistenza 23 mq	Comune di Foggia: Foglio 95, p.lla 820, sub. 6	€ 23 643,58
IMMOBILE N° 13 – Appartamento in abitato di Foggia: Via Fraccacreta n. 82, P1; consistenza 5 vani	Comune di Foggia: Foglio 95, p.lla 227, sub. 3 graffato con p.lla 820, sub. 4	€ 127 257,15
IMMOBILE N° 14 – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Nettuno; consistenza 3,5 vani	Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 23, sub.3	€ 41 143,04
IMMOBILE N° 15 – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Nettuno; consistenza 8 vani	Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 23, sub.4	€ 105 473,85
Unità immobiliari di proprietà di GIERRE s.a.s. di Zingaro Giovanni & C.		
IMMOBILE N° 18 – Fabbricato in Marina di Chieuti: Via Nettuno, P S1 - T - 1	Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 23, sub.5	€ 819 199,12

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del calcolo del valore di stima del diritto di proprietà del debitore circa l'insieme dei terreni, derivante dai calcoli sopra dettagliatamente esposti:

Immobile	Valore di mercato	Valore di mercato arrotondato
F 19 P.lla 178	€ 338,13	€ 338,00
F 19 P.lla 209	€ 36,79	€ 37,00
F 19 P.lla 210	€ 2 333,93	€ 2 334,00
F 19 P.lla 71	€ 2 052,44	€ 2 052,00

F 19 P.IIa 215	€ 421,90	€ 422,00
F 19 P.IIa 216	€ 83,60	€ 84,00
F 19 P.IIa 219	€ 2 342,61	€ 2 343,00
F 19 P.IIa 224	€ 760,68	€ 761,00
F 19 P.IIa 225	€ 363,74	€ 364,00
F 19 P.IIa 232	€ 56,90	€ 57,00
F 30 P.IIa 189	€ 14,34	€ 14,00
F 30 P.IIa 236	€ 132,60	€ 133,00

TOT 8.935/00

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

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, compongono una pluralità di unità immobiliari distinte tra fabbricati e terreni, all'attualità intestate, come precedentemente indicato, ai seguenti soggetti:

- ~~ZINGARO Giovanni~~, nato a Foggia il 14/05/1955, C.F. ~~ZNG GNN 55E14 D643A~~;
- ~~ZINGARO Emilia~~, nata a Foggia il 15/01/1958, C.F. ~~ZNG RNN 58A55 D643M~~;
- GIERRE S.a.s. di ~~ZINGARO Giovanni~~ & C. avente p.iva 01717850711.

I tre soggetti risultano essere tutti coinvolti dalla procedura esecutiva, pertanto il sottoscritto Esperto ritiene di suddividere i lotti in ragione della funzionalità della singola unità immobiliare e non in funzione della titolarità degli stessi.

La precisazione mira soprattutto a chiarire il criterio che ha seguito l'Esperto per accorpare i tre subalterni costituenti l'albergo sito in Località Marina di Chieuti al F.30, p.IIa 20, subb. 4, 5, 6, i quali, seppur risultano intestati a titolarità differenti, tutte ricomprese tra i soggetti esecutati su menzionati, costituiscono di fatto un unico fabbricato con funzionalità autonoma.

Esecuzione Immobiliare N. 425/2017 R.G.
Relazione Tecnica dell'Esperto

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

Tuttavia, le singole unità immobiliari descritte nella presente relazione e stimate come nei capitoli precedenti, risultano essere integralmente di proprietà degli esecutati, dunque il pignoramento mira alla vendita del diritto di proprietà dei singoli immobili, suddivisi in lotti come indicato nella risposta al prossimo quesito, per l'intero.

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

Le unità immobiliari oggetto della procedura, considerata la destinazione di ognuna di esse, possono essere distinte nei seguenti lotti, se quali si indica: ubicazione, consistenza, confini e prezzo base:

Lotto n.	Ubicazione, consistenza, confini	Dati catastali	Prezzo base [€]
Fabbricati - Unità immobiliari di proprietà di Angelo Giovanni			
1	<u>IMMOBILE N° 1</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; consistenza 38 mq; confinante al piano con altro subalterno della stessa particella e con la p.lla 238.	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53, sub. 36	€ 25 783,53
2	<u>IMMOBILE N° 2</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; consistenza 50 mq; confinante al piano con altro subalterno della stessa particella e con la p.lla 238.	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53, sub. 37	€ 29 213,93
3	<u>IMMOBILE N° 3</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; consistenza 41 mq; confinante al piano con altro subalterno della stessa particella e con la p.lla 238.	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53, sub. 38	€ 24 013,26

Firmato Da: AMOROSO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a938



4	<u>IMMOBILE N° 4</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; consistenza 53 mq; confinante al piano con altro subalterno della stessa particella e con la p.lla 238.	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53, sub. 39	€ 33 550,22
5	<u>IMMOBILE N° 5</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; consistenza 37 mq; confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53, sub. 22	€ 20 862,22
6	<u>IMMOBILE N° 6</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; consistenza 27 mq; confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53, sub. 23	€ 15 224,44
7	<u>IMMOBILE N° 7</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; consistenza 130 mq; confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53, sub. 24	€ 55 094,09
8	<u>IMMOBILE N° 8</u> – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini, P.2; consistenza 2,5 vani; confinante al piano con altri subalterni della stessa particella e con la p.lla 238.	Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53, sub. 9	€ 25 603,12

NO

Immobiliare N. 425/2017 R.G.
 Tecnica dell'Esperto

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
 Via Danimarca, 13/A
 71122 Foggia

<p><u>IMMOBILE N° 9</u> – Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: a Nettuno, P S1-T; confinante con le particelle 241 e 58</p>	<p>Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 234, sub.1</p>	<p>€ 19 437,00</p>
<p><u>IMMOBILE N° 10</u> – Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: a Nettuno, P S1-T; confinante con le particelle 205, 234, 58, 236, 1, 213, 190, 189</p>	<p>Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 241</p>	<p>€ 90 987,25</p>
<p><u>IMMOBILI N° 11 - 16 - 17</u> – Fabbricato in abitato di Chieuti: a Nettuno, P T -1 -2 -3; confinante con le particelle 241, 58 e 205</p>	<p>Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 20, sub. 6 (Propr. Zingaro Giovanni) Foglio 30, p.lla 20, sub. 5 (Propr. Zingaro Erminia) Foglio 30, p.lla 20, sub. 4 (Propr. Zingaro Giovanni e Erminia)</p>	<p>€ 888 405,20</p>
<p>Fabbricati - Unità immobiliari di proprietà di Zingaro Erminia</p>		
<p><u>IMMOBILE N° 12</u> – Locale in abitato di Foggia: Fraccacreta n. 82, PT; consistenza 23 mq; confinante con le particelle 227, 913, 914, 554 e strada.</p>	<p>Comune di Foggia: Foglio 95, p.lla 820, sub. 6</p>	<p>€ 23 643,58</p>
<p><u>IMMOBILE N° 13</u> – Appartamento in abitato di Foggia: Fraccacreta n. 82, P1; consistenza 5 vani;</p>	<p>Comune di Foggia: Foglio 95, p.lla 227, sub. 3 graffato con</p>	<p>€ 127 257,15</p>

lotto 12 14	IMMOBILE N° 14 – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Nettuno; consistenza 3,5 vani; confinante con le particelle 20, 236, 58, 87, 22, 21	Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 23, sub.3	€ 41 143,04
lotto 13 15	IMMOBILE N° 15 – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Nettuno; consistenza 8 vani; confinante con le particelle 20, 236, 58, 87, 22, 21	Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 23, sub.4	€ 105 473,85
Fabbricati - Unità immobiliari di proprietà di XXXXXX Giovanni & C.			
lotto 14 16	IMMOBILE N° 18 – Fabbricato in Marina di Chieuti: Via Nettuno, P S1 - T - 1; confinante con le p.lle 20, 236, 58, 87, 22, 21	Comune di Chieuti: Foglio 30, p.lla 23, sub.5	€ 819 199,12
Terreni - Unità immobiliari di proprietà di XXXXXX Giovanni			
lotto 15 17	Terreno in Chieuti: località Calvario e Taverna; estensione ha 0.00.54; confinante con le p.lle 71, 224, 225, 222, 227	F 19 P.lla 178 ✓	€ 338,00
18	Terreno in Chieuti: località Calvario e Taverna; estensione ha 0.02.67; confinante con le p.lle 49, strada, 215, 210	F 19 P.lla 209 ✓	€ 37,00
19	Terreno in Chieuti: località Calvario e Taverna; estensione ha 0.00.29; confinante con le p.lle 49, 209, 224 e 211	F 19 P.lla 210 ✓	€ 2 334,00

1) 71-178-224-210-209-215

2) 225-229-216-232 (strada)

20	<u>Terreno in Chieuti:</u> località Calvario e Taverna; estensione ha 0.22.12; confinante con le p.lle 212, 211, 224, 178, 300, 115, 213	F 19 P.lla 71 ✓	€ 2 052,00
21	<u>Terreno in Chieuti:</u> località Calvario e Taverna; estensione ha 0.16.19; confinante con le p.lle 209, strada, 216, 224	F 19 P.lla 215 ✓	€ 422,00
22	<u>Terreno in Chieuti:</u> località Calvario e Taverna; estensione ha 0.03.33; confinante con le p.lle 215, strada, 217, 225	F 19 P.lla 216 ✓	€ 84,00
23	<u>Terreno in Chieuti:</u> località Calvario e Taverna; estensione ha 0.00.79; confinante con le p.lle 225, 217, 232, 249, 231, 270, 220	F 19 P.lla 219 ✓	€ 2 343,00
24	<u>Terreno in Chieuti:</u> località Calvario e Taverna; estensione ha 0.22.20; confinante con le p.lle 211, 210, 215, 225, 178, 71	F 19 P.lla 224 ✓	€ 761,00
25	<u>Terreno in Chieuti:</u> località Calvario e Taverna; estensione ha 0.07.21; confinante con le p.lle 224, 216, 217, 219, 220, 222	F 19 P.lla 225 ✓	€ 364,00
26	<u>Terreno in Chieuti:</u> località Calvario e Taverna; estensione ha 0.03.45; confinante con le p.lle 219, 239, 231, 249	F 19 P.lla 232 ✓	€ 57,00
27	<u>Terreno in Marina di Chieuti:</u> estensione ha 0.01.26; confinante con le p.lle 205, 241, 191, 188	F 30 P.lla 189	€ 14,00

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

ognuno di essi titolare per 1/1 degli immobili coinvolti dal procedimento; per quanto riguarda i beni di proprietà di ~~Zingaro~~ Giovanni e di ~~Zingaro~~ Erminia pro comune ed indiviso, gli stessi risultano essere intestati per ½ a ~~Zingaro~~ Giovanni e per ½ a ~~Zingaro~~ Erminia, entrambi eseguiti dal medesimo provvedimento per cui, anche in tal caso, la piena fruibilità degli immobili da parte dell'eventuale acquirente non presenterebbe limiti di sorta.

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

Non sono state accertate formalità e/o vincoli, che risulteranno comunque non opponibili all'eventuale acquirente, oltre quanto già indicato nella Ispezione Ipotecaria e Certificazione Notarile già allegate agli atti di causa.

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata effettuata a mezzo di verifica della documentazione tecnica fornita dallo stesso debitore, il Sig. ~~Zingaro~~ Giovanni, che sin da subito si mostrava disponibile a procurare le pratiche archiviate, relative alle unità immobiliari oggetto del provvedimento de quo; lo stesso debitore ha dichiarato al sottoscritto Esperto l'exkursus autorizzativo relativo ai fabbricati oggetto di procedura.

La documentazione reperita e allegata alla presente relazione peritale, si compone dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire del 25/10/10, rilasciato dal Comune di Chieuti (FG) relativamente alla pratica edilizia n.177 prot. 7376 per "Lavori di manutenzione straordinaria all'immobile sito in Chieuti alla Via Pirandello/Angolo via S. Pertini n.3"; il titolo abilitativo si riferisce alle unità immobiliari identificate catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 29, p.lla 53.
- Concessione di eseguire attività edilizia libera o di trasformazione urbanistica, rilasciata in data 23/02/1983 dall'ufficio tecnico del Comune di Chieuti relativamente alla pratica n. 674/82 e 692/82

dal titolo "Costruzione di n.2 palazzine ad uso civile abitazione, ubicate nel piano di lottizzazione edilizio-comparto n.6 di P.R.G.". La pratica si riferisce alle particelle catastali identificate dai seguenti riferimenti: F. 19, p.lle 48, 53, 71, 165.

- ✓ - Sanatoria di opere edilizie abusive relative alla costruzione abusiva (per cui si dichiara che i lavori sono stati ultimati precedentemente al 1977) relativamente a secondo piano e sottotetto dell'albergo "Milano" sito alla Marina di Chieuti al Foglio 30, p.la 20 e relativamente alla parziale costruzione del piano terra e primo dello stesso albergo; il provvedimento di concessione in sanatoria è stato rilasciato in data 13 febbraio 1992 e la pratica è registrata al num. 56 del registro comunale.
- ✓ - Denuncia di attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/01 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301, protocollata allo Sportello Unico del Comune di Chieuti al numero 4806 del 22 dicembre 2005 per "Ristrutturazione edilizia del Residence Milano" per la sistemazione dei servizi comuni del complesso turistico e la sistemazione degli spazi esterni, con rimodulazione di minialloggi realizzando ventiquattro bilocali (soggiorno attrezzato con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno), dotati di pertinenze esterne quali giardino per gli immobili a PT e terrazze con pergolati per i piani superiori;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 20 dicembre 1980, rilasciata dal Comune di Chieuti, per la struttura sita in Chieuti scalo, denominata "Albergo Milano" e distinta al foglio 30, per la quale è stata rilasciata la concessione in data 26/11/1977 e 16/07/1980 relativamente alle pratiche edilizie n. 260 e 517.
- ✓ - Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 909/bis del 29/11/1988 relativa all'immobile distinto catastalmente al foglio 30, particella 20 per i lavori di trasformazione ed ammodernamento dell'Albergo Milano, in forza del parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n.13 del 13/12/1985 e relativa proroga del termine per l'ultimazione dei lavori, su richiesta avanzata in data 21/12/1991 e registrata al protocollo n. 4916, dal 29/11/1991 al 29/11/1992.
- Concessione edilizia per costruzione albergo in Marina di Chieuti sull'area identificata al F. 30, P.la 23 - 24, relativa alla pratica edilizia 909 del 1988 per costruzione di albergo residenziale di piani due fuori terra più interrato;

Dott. ssa Ing. *Alessandra Amoroso*
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

- Autorizzazione rilasciata dal Comune di Foggia n. 88/84 relativamente alla costruzione del vano scala (aperta), ascensore e veranda di collegamento terrazzo, previa ottenimento dell'autorizzazione del Genio Civile, rilasciata in data 13 marzo 1984 per l'immobile denominato "Villa Maria" sito in Foggia alla Via Fraccacreta n.82.
- A seguito di richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica avanzata dal Sig. ~~Zingaro Giovanni~~ in data 08/02/2021, registrata al prot. n. 1213, si è acquisito il Certificato relativo alle p.lle di terreno coinvolte dal procedimento de quo, riscontrando in particolare che:
 - o F. 19, p.lla 178: P.R.G. Zona E1;
 - o F. 19, p.lla 209: P.R.G. Zona E1;
 - o F. 19, p.lla 210: P.R.G. Zona E1;
 - o F. 19, p.lla 71: P.R.G. Zona E1;
 - o F. 19, p.lla 215: P.R.G. Zona E1;
 - o F. 19, p.lla 216: P.R.G. viabilità stradale;
 - o F. 19, p.lla 219: P.R.G. viabilità stradale;
 - o F. 19, p.lla 224: P.R.G. Zona E1;
 - o F. 19, p.lla 225: P.R.G. viabilità stradale;
 - o F. 19, p.lla 232: P.R.G. Zona C1A;
 - o F. 30, p.lla 189: P.R.G. Zona B4 + vincoli idrogeologici e perimetrazioni PPTR;
 - o F. 30, p.lla 236: P.R.G. Zona B4 + vincoli idrogeologici e perimetrazioni PPTR.

Null'altro veniva rinvenuto in merito agli immobili oggetto di procedura (si veda Allegato N° 5).

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non

vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

La sottoscritta si è avvalsa dell'ausilio di un tecnico certificatore, ing. Irene Crescenzi, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al num. 2988, la quale ha provveduto ad effettuare una diagnosi energetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ottenendo i seguenti esiti e relativi Attestati di Prestazione Energetica (si veda Allegato n° 8):

Identificazione immobile	Redazione A.P.E.	Classe energetica	Indice di prestazione energetica non rinnovabile "E _{pr,nren} " [kWh/mq*anno]	Codice attestato – Regione Puglia
<u>IMMOBILE N° 1</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; Foglio 19, p.lla 53, sub. 36 Proprietà: Zingaro Giovanni	NO	-	-	-
<u>IMMOBILE N° 2</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; Foglio 19, p.lla 53, sub. 37 Proprietà: Zingaro Giovanni	NO	-	-	-
<u>IMMOBILE N° 3</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; Foglio 19, p.lla 53, sub. 38 Proprietà: Zingaro Giovanni	NO	-	-	-

<u>IMMOBILE N° 4</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; Foglio 19, p.lla 53, sub. 39 Proprietà: Zingaro Giovanni	NO	-	-	-
<u>IMMOBILE N° 5</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; Foglio 19, p.lla 53, sub. 22 Proprietà: Zingaro Giovanni	NO	-	-	-
<u>IMMOBILE N° 6</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; Foglio 19, p.lla 53, sub. 23 Proprietà: Zingaro Giovanni	NO	-	-	-
<u>IMMOBILE N° 7</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; Foglio 19, p.lla 53, sub. 24 Proprietà: Zingaro Giovanni	NO	-	-	-
<u>IMMOBILE N° 8</u> – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini, P.2; Foglio 19, p.lla 53, sub. 9 Proprietà: Zingaro Giovanni	SI	F	90,3910	7102122000209005

<u>IMMOBILE N° 9</u> – Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: Foglio 30, p.lla 234, sub.1 Proprietà: Zingaro Giovanni	NO	-	-	-
<u>IMMOBILE N° 10</u> – Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: Via Nettuno, P S1-T; Foglio 30, p.lla 241 Proprietà: Zingaro Giovanni	NO	-	-	-
<u>IMMOBILI N° 11 - 16 - 17</u> Fabbricato in abitato di Chieuti: Via Nettuno, P T -1 -2 -3; Immobile 11 - Foglio 30, p.lla 20, sub. 6 Proprietà: Zingaro Giovanni Immobile 16 - Foglio 30, p.lla 20, sub. 5 Proprietà: Zingaro Erminia Immobile 17 - Foglio 30, p.lla 20, sub. 4 Proprietà: Zingaro Giovanni e Erminia	SI	E	148,177	7102122000208998
<u>IMMOBILE N° 12</u> – Locale in abitato di Foggia: Via Fraccacreta n. 82, PT; Foglio 95, p.lla 820, sub. 6 Proprietà: Zingaro Erminia	NO	-	-	-

<u>IMMOBILE N° 13 –</u> <u>Appartamento in abitato di</u> <u>Foggia:</u> Via Fraccacreta n. 82, P1; Foglio 95, p.lla 227, sub. 3 graffato con p.lla 820, sub. 4 Proprietà: Zingaro Erminia	SI	F	104,24	7102422000209088
<u>IMMOBILE N° 14 –</u> <u>Appartamento in abitato di</u> <u>Chieuti:</u> Via Nettuno; Foglio 30, p.lla 23, sub.3 Proprietà: Zingaro Erminia	SI	F	130,227	7102122000209001
<u>IMMOBILE N° 15 –</u> <u>Appartamento in abitato di</u> <u>Chieuti:</u> Via Nettuno; Foglio 30, p.lla 23, sub.4 Proprietà: Zingaro Erminia	SI	F	161,461	7102122000209003
<u>IMMOBILE N° 18 –</u> <u>Fabbricato in Marina di</u> <u>Chieuti:</u> Via Nettuno, P S1 - T - 1; Foglio 30, p.lla 23, sub.5 Proprietà: GIERRE s.a.s. di Zingaro Giovanni & C.	SI	E	372,936	7102122000209008

Il calcolo della prestazione energetica è stato effettuato tenendo conto delle caratteristiche dell'involucro esterno rilevate in fase di sopralluogo e simulando un generatore di calore, laddove il proprietario non avesse fornito il libretto della caldaia.

L'analisi energetica relativa ai due stabili alberghieri è stata effettuata considerando uno split per il riscaldamento per ogni stanza ma emettendo un unico attestato relativo all'intero stabile in quanto considerata unità energetica autonoma.

Le unità immobiliari ad uso domestico situate nel Comune di Chieuti non sono dotate di impianto di riscaldamento, pertanto il debitore, sig. ~~Giovanni Zingaro~~, ha prodotto idonea dichiarazione di assenza impianto, ai sensi del Regolamento Regionale. Il calcolo energetico è stato dunque condotto con l'utilizzo di

un impianto simulato in quanto assente, in accordo con l'allegato 1 del Decreto 26.06.2015 "Linee guida" il quale, con riferimento alla prestazione energetica e servizi energetici, riporta: *"Il calcolo della prestazione energetica si basa sui servizi effettivamente presenti nell'edificio in oggetto, fatti salvi gli impianti di climatizzazione invernale e, nel solo settore residenziale, di produzione di acqua calda sanitaria che si considerano sempre presenti."*

Si specifica che le unità immobiliari per cui non sono stati emessi i relativi Attestati di Prestazione Energetica ricadono all'interno della casistica di *"edificio per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla prestazione energetica"*, pertanto non si è proceduto, per le stesse, a redigere l'attestato di prestazione energetica.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà*

Esecuzione Immobiliare N. 425/2017 R.G.
Relazione Tecnica dell'Esperto

Dott. ssa Ing. Alessandra Amorosa
 Via Danimarca, 13/A
 71122 Foggia

sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Lo stesso debitore, il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, che sin da subito si mostrava disponibile a procurare le pratiche archiviate, relative alle unità immobiliari oggetto del provvedimento de quo; ha dichiarato al sottoscritto Esperto l'exkursus autorizzativo relativo ai fabbricati oggetto di procedura.

La documentazione reperita e allegata alla presente relazione peritale, si compone dei seguenti titoli abilitativi:

- Permessi di costruire del 25/10/10, rilasciato dal Comune di Chieuti (FG) relativamente alla pratica edilizia n.177 prot. 7376 per "Lavori di manutenzione straordinaria all'immobile sito in Chieuti alla Via Pirandello/Angolo via S. Pertini n.3"; il titolo abilitativo si riferisce alle unità immobiliari identificate catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 29, p.lla 53.
- Concessione di eseguire attività edilizia libera o di trasformazione urbanistica, rilasciata in data 23/02/1983 dall'ufficio tecnico del Comune di Chieuti relativamente alla pratica n. 674/82 e 692/82 dal titolo "Costruzione di n.2 palazzine ad uso civile abitazione, ubicate nel piano di lottizzazione edilizio-comparto n.6 di P.R.G.". La pratica si riferisce alle particelle catastali identificate dai seguenti riferimenti: F. 19, p.lle 48, 53, 71, 165.
- **Sanatoria** di opere edilizie abusive relative alla costruzione abusiva (per cui si dichiara che i lavori sono stati ultimati precedentemente al 1977) relativamente a secondo piano e sottotetto dell'albergo "Milano" sito alla Marina di Chieuti al **Foglio 30, p.lla 20** e relativamente alla parziale costruzione del piano terra e primo dello stesso albergo; il provvedimento di concessione in sanatoria è stato rilasciato in data 13 febbraio 1992 e la pratica è registrata al num. 56 del registro comunale.
- **Denuncia di attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/01** così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301, protocollata allo Sportello Unico del Comune di Chieuti al numero 4806 del 22 dicembre 2005 per "**Ristrutturazione edilizia del Residence Milano**" per la sistemazione dei servizi comuni del complesso turistico e la sistemazione degli spazi esterni, con rimodulazione di minialloggi

realizzando ventiquattro bilocali (soggiorno attrezzato con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno), dotati di pertinenze esterne quali giardino per gli immobili a PT e terrazze con pergolati per i piani superiori;

- Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 20 dicembre 1980, rilasciata dal Comune di Chieuti, per la struttura sita in Chieuti scalo, denominata "Albergo Milano" e distinta al foglio 30, per la quale è stata rilasciata la concessione in data 26/11/1977 e 16/07/1980 relativamente alle pratiche edilizie n. 260 e 517.
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 909/bis del 29/11/1988 relativa all'immobile distinto catastalmente al foglio 30, particella 20 per i lavori di trasformazione ed ammodernamento dell'Albergo Milano, in forza del parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n.13 del 13/12/1985 e relativa proroga del termine per l'ultimazione dei lavori, su richiesta avanzata in data 21/12/1991 e registrata al protocollo n. 4916, dal 29/11/1991 al 29/11/1992.
- Concessione edilizia per costruzione albergo in Marina di Chieuti sull'area identificata al F. 30, P.IIIa 23 – 24, relativa alla pratica edilizia 909 del 1988 per costruzione di albergo residenziale di piani due fuori terra più interrato;
- Autorizzazione rilasciata dal Comune di Foggia n. 88/84 relativamente alla costruzione del vano scala (aperta), ascensore e veranda di collegamento terrazzo, previa ottenimento dell'autorizzazione del Genio Civile, rilasciata in data 13 marzo 1984 per l'immobile denominato "Villa Maria" sito in Foggia alla Via Fraccacreta n.82.
- A seguito di richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica avanzata dal Sig. ~~Angelo~~ Giovanni in data 08/02/2021, registrata al prot. n. 1213, si è acquisito il Certificato relativo alle p.lle di terreno coinvolte dal procedimento de quo, riscontrando in particolare che:
 - o F. 19, p.IIIa 178: P.R.G. Zona E1;
 - o F. 19, p.IIIa 209: P.R.G. Zona E1;
 - o F. 19, p.IIIa 210: P.R.G. Zona E1;
 - o F. 19, p.IIIa 71: P.R.G. Zona E1;

Esecuzione Immobiliare N. 425/2017 R.G.
Relazione Tecnica dell'Esperto

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
 Via Danimarca, 13/A
 71122 Foggia

- F. 19, p.lla 215: P.R.G. Zona E1;
- F. 19, p.lla 216: P.R.G. viabilità stradale;
- F. 19, p.lla 219: P.R.G. viabilità stradale;
- F. 19, p.lla 224: P.R.G. Zona E1;
- F. 19, p.lla 225: P.R.G. viabilità stradale;
- F. 19, p.lla 232: P.R.G. Zona C1A;
- F. 30, p.lla 189: P.R.G. Zona B4 + vincoli idrogeologici e perimetrazioni PPTR;
- F. 30, p.lla 236: P.R.G. Zona B4 + vincoli idrogeologici e perimetrazioni PPTR.

Null'altro veniva rinvenuto in merito agli immobili oggetto di procedura (si veda Allegato N° 5).

Le informazioni tecnico-amministrative reperite, confrontate con lo stato di fatto visionato in fase di sopralluogo ha consentito di effettuare le valutazioni presentate di seguito in maniera sintetica:

Identificazione immobile	Presenza di accatastamento	Conformità catastale	Presenza di opere abusive	Adempimenti e costi per regolarizzazione
IMMOBILE N° 1 – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; Foglio 19, p.lla 53, sub. 36 Proprietà: Zingaro Giovanni	SI	SI	NO	Nessuna
IMMOBILE N° 2 – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; Foglio 19, p.lla 53, sub. 37 Proprietà: Zingaro Giovanni	SI	SI	NO	Nessuna

<u>IMMOBILE N° 3</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; Foglio 19, p.lla 53, sub. 38 Proprietà: Zingaro Giovanni	SI	SI	NO	Nessuna
<u>IMMOBILE N° 4</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Pirandello; Foglio 19, p.lla 53, sub. 39 Proprietà: Zingaro Giovanni	SI	SI	NO	Nessuna
<u>IMMOBILE N° 5</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; Foglio 19, p.lla 53, sub. 22 Proprietà: Zingaro Giovanni	SI	SI	NO	Nessuna
<u>IMMOBILE N° 6</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; Foglio 19, p.lla 53, sub. 23 Proprietà: Zingaro Giovanni	SI	SI	NO	Nessuna
<u>IMMOBILE N° 7</u> – Locale in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini; Foglio 19, p.lla 53, sub. 24 Proprietà: Zingaro Giovanni	SI	SI	NO	Nessuna

<p><u>IMMOBILE N° 8</u> – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Sandro Pertini, P.2; Foglio 19, p.lla 53, sub. 9 Proprietà: Zingaro Giovanni</p>	SI	SI	NO	Nessuna
<p><u>IMMOBILE N° 9</u> – Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: Foglio 30, p.lla 234, sub.1 Proprietà: Zingaro Giovanni</p>	SI	SI	NO	Nessuna
<p><u>IMMOBILE N° 10</u> – Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti: Via Nettuno, P S1-T; Foglio 30, p.lla 241 Proprietà: Zingaro Giovanni</p>	SI	SI	NO	Nessuna
<p><u>IMMOBILI N° 11 - 16 - 17</u> Fabbricato in abitato di Chieuti: Via Nettuno, P T -1 -2 -3; Immobile 11 - Foglio 30, p.lla 20, sub. 6 Proprietà: Zingaro Giovanni</p> <p>Immobile 16 - Foglio 30, p.lla 20, sub. 5 Proprietà: Zingaro Erminia</p> <p>Immobile 17 - Foglio 30, p.lla 20, sub. 4 Proprietà: Zingaro Giovanni e Erminia</p>	SI	NO	<p>Immobile 11 – modifica finestre a P2</p> <p>Immobile 17 – Apertura finestre in wc e ripostiglio</p>	<p><u>Immobile 11</u> -Permesso di Costruire in Sanatoria per modifica dei prospetti (valutazione costi da definire in seguito) -Nuovo accatastamento Costo minimo: 50,00 €</p> <p><u>Immobile 17</u> -Permesso di Costruire in Sanatoria per modifica dei prospetti (valutazione costi da definire in seguito) -Nuovo accatastamento Costo minimo: 50,00 €</p>

10 IMMOBILE N° 12 – Locale in abitato di Foggia: Via Fraccacreta n. 82, PT; Foglio 95, p.lla 820, sub. 6 Proprietà: Zingaro Erminia	SI	SI	NO	Nessuna
11 IMMOBILE N° 13 – Appartamento in abitato di Foggia: Via Fraccacreta n. 82, P1; Foglio 95, p.lla 227, sub. 3 graffato con p.lla 820, sub. 4 Proprietà: Zingaro Erminia	SI	NO	Le planimetrie del PdC presentato al comune risultano conformi allo stato attuale ma il titolo abilitativo non è stato completato.	- Nuovo Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare la conformità urbanistica (valutazione costi da definire in seguito) -Nuovo accatastamento Costo minimo: 50,00 €
IMMOBILE N° 14 – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Nettuno; Foglio 30, p.lla 23, sub.3 Proprietà: Zingaro Erminia	SI	SI	NO	Nessuna
IMMOBILE N° 15 – Appartamento in abitato di Chieuti: Via Nettuno; Foglio 30, p.lla 23, sub.4 Proprietà: Zingaro Erminia	SI	SI	NO	Nessuna
IMMOBILE N° 18 – Fabbricato in Marina di Chieuti: Via Nettuno, P S1 - T - 1; Foglio 30, p.lla 23, sub.5 Proprietà: GIERRE s.a.s. di Zingaro Giovanni & C.	SI	SI	NO	Nessuna

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto

Esecuzione Immobiliare N. 425/2017 R.G.
Relazione Tecnica dell'Esperto

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero al altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Si riporta di seguito l'Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199:

"1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

2. Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.

3. Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente dalla parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali."

In riferimento all'Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199 sopra riportato si evidenzia che l'immobile in oggetto non presenta le condizioni necessarie per la loro cessione agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, poiché esso non rientra nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

Non avendo altro ad esporre, tanto è quanto, con lealtà professionale e coscienza, si doveva in ossequio al mandato conferitomi, nella fiducia di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto.

Firmato Da: AMOROSO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a938

Firmato Da: AMOROSO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a938



Esecuzione Immobiliare N. 425/2017 R.G.
Relazione Tecnica dell'Esperto

Dott. ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

Foggia li, 28 gennaio 2022

L'Esperto
(dott.ssa ing. Alessandra Amoroso)



La presente relazione si compone degli allegati così distinti:

ALLEGATO N° 1:

Verbale di sopralluogo

Copia delle quietanze di pagamento relative alle utenze domestiche

ALLEGATO N° 2:

Documentazione fotografica

ALLEGATO N° 3:

Ricostruzione dei rilievi metrici eseguiti sul bene immobile

ALLEGATO N° 4:

Documentazione catastale

Indagini prezzi di mercato

ALLEGATO N° 5:

Documentazione tecnica reperita dal Sig. Zingaro Giovanni

ALLEGATO N° 6:

Inquadramento dei luoghi attraverso ortofoto, stralci catastali, stralci Piano Regolatore Generale

ALLEGATO N° 7:

Copia del Certificato di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Foggia

ALLEGATO N° 8:

Attestati di Prestazione Energetica