



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza sezione civile

Ufficio Fallimenti

\* \* \* \* \*

**N. 53/2022 R.G.F.**

**G.D. Dott. Antonio Lacatena**

\* \* \* \* \*

**Fallimento della Supermarket P. & N. S.n.c. di Pecorelli A. e C.**

**Nasuti Francesco, Pecorelli Antonia**

\* \* \* \* \*

## **RELAZIONE DI STIMA**

\* \* \* \* \*

### **A. PREMESSA**

Su istanza del Curatore del Fallimento avv. Fabrizia Martelli, con provvedimento del 20/10/2023, il Giudice Delegato del Tribunale di Foggia dott. Antonio Lacatena, nell'ambito della procedura fallimentare N.53/2022 R.G.F., autorizzava la nomina del sottoscritto ing. Francesco Cela, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n.2155, con studio in Foggia in via Giacomo Matteotti, per la stima dei beni immobili acquisiti alla massa del fallimento.

### **B. ACCESSI PRESSO I PUBBLICI UFFICI**

#### **B.1 Agenzia del Territorio – Servizi catastali - Ufficio prov.le di Foggia**

Presso l'Ufficio provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio veniva acquisita - a mezzo del servizio telematico in abbonamento "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – la seguente documentazione

dott. ing. Francesco Cela

STUDIO TECNICO

[studiocela@libero.it](mailto:studiocela@libero.it)

Via G. Matteotti, 143 - 71121 Foggia

mob.: 328.8251626

[francesco.cela@ingpec.eu](mailto:francesco.cela@ingpec.eu)

catastale: l'estratto dei fogli di mappa 7, 40 e 42 del Comune di Vieste in cui ricadono i fondi rustici oggetto di stima; le visure storiche dei beni oggetto di perizia, le visure per soggetto in capo ai falliti e le planimetrie catastali degli immobili urbani acquisiti alla massa. Detta documentazione costituisce gli allegati nn.2.1, 2.2, 2.3 al presente elaborato.

### **B.3 Comune di Vieste – Ufficio Tecnico**

Con istanza a mezzo pec al Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Vieste, veniva proposto formale accesso agli atti al fine di prendere visione ed estrarre copia di documentazione tecnica e amministrativa riguardante le unità immobiliari. La documentazione acquisita all'UTC è allegata al n.3 della relazione di stima.

### **C. OPERAZIONI PERITALI**

Previo invio di una prima comunicazione trasmessa ai sigg. Nasuti Francesco e Pecorelli Antonia a mezzo raccomandata 1 in data 27/11/2023 ed una seconda comunicazione con raccomandata 1 in data 30/12/2023, stabilito un successivo contatto telefonico con il figlio degli stessi, l'inizio delle operazioni peritali aveva luogo in data 20/01/2024: In tale occasione lo scrivente CTU si recava in Vieste al fine di dar corso all'ispezione degli immobili urbani oggetto di stima; alla continua presenza del sig. Alessio Nasuti, figlio dei falliti, coadiuvato da proprio collaboratore, si procedeva al rilievo metrico e fotografico degli immobili in piano terra alla via Dante Alighieri censiti quali sub 8, 9, 10 della particella 1128 del foglio 12, nonché degli immobili al piano seminterrato del fabbricato condominiale di via Don

Tonino Bello destinati a box auto, dell'appartamento al 2° piano del medesimo fabbricato condominiale (f.12 p.lla 3214 sub 16) e del compendio immobiliare costituito da un fabbricato unifamiliare con annessi volumi tecnici e corte circostante, sito in località Palude Mezzane del Comune di Vieste con accesso lungo la S.P. 52. Non risultava invece ispezionabile l'appartamento di via Don Tonino Bello al piano 1° del fabbricato condominiale di cui al foglio 12 p.la 3214 sub 6 poiché – a detta del sig. Nasuti – lo stesso risultava nella disponibilità di terzi locatari che non consentivano l'accesso.

Un secondo sopralluogo veniva poi condotto in data 09/02/2024 previa intesa telefonica con il predetto sig. Nasuti Alesio. In tale occasione, coadiuvato da proprio collaboratore e alla presenza continua dell'intervenuto, il sottoscritto si recava presso i fondi rustici oggetto di stima siti in agro del Comune di Vieste alla località Tomarosso, ispezionando - laddove agevolmente accessibili e non frequentati da pericolosi animali randagi – le particelle di terreno del compendio ed estraendo documentazione fotografica dei luoghi.

Le ricevute delle convocazioni sono allegate al n.7 della perizia; i verbali di sopralluogo sono allegati al n.1 della medesima; la documentazione fotografica – suddivisa per lotti – costituisce gli allegati nn.5.1, 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5.

#### **D. IDENTIFICAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

##### **D.1 ELENCO DEGLI IMMOBILI**

Dalla documentazione versata in atti, e segnatamente dal programma di liquidazione del curatore – depurato, su indicazione

dello stesso, dei beni sottoposti a procedura di esecuzione immobiliare - si evince che il compendio oggetto di stima è costituito da n.10 immobili urbani e n.28 fondi rustici, tutti siti nel Comune di Vieste (FG), censiti in catasto con i seguenti dati identificativi e di classamento.

D.1.1 Catasto Fabbricati – Comune di Vieste

1. Foglio 7 particella 294, categoria A/7, indirizzo Località Palude Mezzane snc, piano T;
2. foglio 12 particella 3214 sub 8, categoria C/6, indirizzo via Don Tonino Bello n.18, piano S1;
3. foglio 12 particella 3214 sub 9, categoria C/6, indirizzo via Don Tonino Bello n.18, piano S1;
4. foglio 42 particella 326, categoria C/2, indirizzo Contrada Tomarosso snc, piano T;
5. foglio 12 particella 3214 sub 16, categoria A/3, indirizzo via Don Tonino Bello n.14, piano 2;
6. foglio 12 particella 1128 sub 8 categoria C/2, indirizzo via Dante Alighieri, piano T;
7. foglio 12 particella 1128 sub 9 categoria C/3, indirizzo via Dante Alighieri, piano T;
8. foglio 12 particella 1128 sub 10 categoria C/2, indirizzo via Dante Alighieri, piano T;
9. foglio 12 particella 3214 sub 6 categoria A/3, indirizzo via Don Tonino Bello n.14, piano 1;
10. foglio 12 particella 3214 sub 10 categoria C/6, indirizzo via Don

Tonino Bello n.18, piano S1.

D.1.2 Catasto Terreni – Comune di Vieste

1. foglio 7 particella 149, qualità orto irriguo;
2. foglio 7 particella 718, qualità orto irriguo;
3. foglio 40 particella 41, qualità AA uliveto AB seminativo;
4. foglio 40 particella 42, qualità AA uliveto AB incolto produttivo;
5. foglio 40 particella 43, qualità AA uliveto AB fabbricato diruto;
6. foglio 40 particella 46, qualità AA uliveto AB pascolo;
7. foglio 40 particella 54, qualità AA uliveto AB seminativo;
8. foglio 40 particella 55, qualità AA uliveto AB pascolo cespugliato;
9. foglio 40 particella 56, qualità AA uliveto AB pascolo;
10. foglio 40 particella 57, qualità AA uliveto AB incolto produttivo;
11. foglio 40 particella 70, qualità seminativo;
12. foglio 40 particella 71, qualità AA uliveto AB seminativo;
13. foglio 40 particella 72, qualità AA uliveto AB incolto produttivo;
14. foglio 40 particella 73, qualità AA uliveto AB seminativo;
15. foglio 40 particella 74, qualità pascolo;
16. foglio 40 particella 75, qualità pascolo;
17. foglio 40 particella 76, qualità pascolo arborato;
18. foglio 40 particella 79, qualità uliveto;
19. foglio 40 particella 169, qualità uliveto;
20. foglio 40 particella 170, qualità AA uliveto AB pascolo;
21. foglio 40 particella 171, qualità AA uliveto AB pascolo arborato;
22. foglio 42 particella 25, fabbricato diruto;
23. foglio 42 particella 32, qualità uliveto;

24. foglio 42 particella 33, qualità incolto produttivo;

25. foglio 42 particella 35, qualità seminativo;

26. foglio 42 particella 36, qualità seminativo arborato;

27. foglio 42 particella 82, qualità AA bosco alto AB pascolo AC pascolo arborato;

28. foglio 42 particella 325, qualità AA uliveto AB pascolo arborato.

### **D.2 COMPOSIZIONE DEI LOTTI**

Dopo il rilievo e l'ispezione degli immobili in stima, esaminatane la situazione edilizio-urbanistica e catastale, analizzate le condizioni specifiche del mercato locale e rilevate le caratteristiche e la consistenza, si è ritenuto di ricondurre gli stessi a complessivi n.7 lotti di vendita tra immobili urbani e fondi rustici.

Detta impostazione trova fondamento e giustificazione nella tipologia degli immobili in stima, nella destinazione d'uso e nell'ubicazione degli stessi, nonché nella loro conformazione, nelle caratteristiche di accessibilità e fruibilità, nella contiguità e nell'indirizzo colturale per quel che concerne i fondi rustici.

In particolare i lotti di vendita risultano così costituiti:

**- LOTTO 1:** Appartamento in villetta unifamiliare e pertinenze annesse sita in agro del Comune di Vieste lungo la S.P. 52 ter in località Palude Mezzane”.

**- LOTTO 2:** Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato condominiale e sottostante box auto al piano seminterrato del medesimo stabile sito in zona periferica dell'abitato di Vieste (FG) alla via Don Tonino Bello n.14.

**- LOTTO 3:** Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato condominiale e sottostante box auto al piano seminterrato del medesimo stabile sito in zona periferica dell'abitato di Vieste (FG) alla via Don Tonino Bello n.14.

**- LOTTO 4:** Box auto posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Vieste (FG) alla via Don Tonino Bello n.14.

**- LOTTO 5:** Laboratorio e adiacente deposito posti al piano terra di un fabbricato condominiale sito in zona semicentrale dell'abitato di Vieste (FG) alla via Dante Alighieri n.31 E-F.

**LOTTO 6:** Locale deposito ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale sito in zona semiperiferica dell'abitato di Vieste (FG) alla via Dante Alighieri n.31G.

**LOTTO 7:** Compendio immobiliare costituito da fondi rustici non accorpati tra loro aventi differente indirizzo colturale siti in agro del comune di Vieste (FG) alla località Tomarosso e Monte peloso.

In riferimento a detti lotti di vendita, per ciascuno di essi viene nel seguito fornita puntuale risposta a tutti i quesiti proposti.

### **LOTTO 1**

*Abitazione in villetta unifamiliare e pertinenze annesse sita in agro del Comune di Vieste lungo la S.P. 52 ter (Strada provinciale Vieste – Peschici) in località Palude Mezzane”.*

### **1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Appartamento per civile abitazione in villetta unifamiliare e pertinenze annesse, sito in agro del comune di Vieste (FG) lungo la S.P. 52 ter

(strada provinciale Vieste – Peschici) avente vetustà di edificazione di circa quarant'anni, ricevente autonomo accesso da cancello carraio prospiciente la suindicata strada provinciale.

Detto immobile e le circostanti aree sono allibrate al catasto fabbricati e al catasto terreni del Comune censuario di Vieste (FG) con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- foglio 7 particella 294, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 111 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 79 m<sup>2</sup>, rendita € 553,90, località Palude Mezzane, piano T, in ditta Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, c.f. NSTFNC48L03F631A, proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Vieste proprietà per l'area. Dati derivanti da voltura d'ufficio del 14/10/2003, pubblico ufficiale De Candia Pasquale di Vieste rep. n.24942, compravendita tr.19369/03, voltura n.16383.1/2003, pratica n.342524 in atti dal 12/12/2003.

Le aree circostanti al predetto fabbricato sono altresì censite al catasto terreni del Comune di Vieste (FG) con i dati seguenti:

- foglio 7 particella 149, qualità orto irriguo, classe 2, superficie are 5 centiare 68, reddito dominicale € 14,67 reddito agrario € 7,04, in ditta Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, c.f. NSTFNC48L03F631A, proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Vieste diritto del concedente per 1/1.

- foglio 7 particella 718, qualità orto irriguo, classe 2, superficie are 4 centiare 0, reddito dominicale € 10,33 reddito agrario € 4,96, in ditta



Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, c.f.

NSTFNC48L03F631A, proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Vieste diritto del concedente per 1/1.

Coerenze: il compendio immobiliare di cui al presente lotto confina con particella 2286, particella 339, particella 1910, particella 717 e particella 719.

## **2. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Dalla certificazione notarile in atti - a firma del Notaio Daniela Augelletta di San Marco in Lamis del 05/11/2024 - si evince che gli immobili del presente lotto sono pervenuti al fallito Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo (FG) il 03/07/1948, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale De Candia di Vieste in data 14/10/2003, rep.24942/11357, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 30/10/2003 ai nn.25475/19369.

## **3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Appartamento per civile abitazione in villetta unifamiliare e pertinenze annesse, sito in agro del comune di Vieste (FG) lungo la S.P. 52 ter (Strada provinciale Vieste – Peschici) avente vetustà di edificazione di circa quarant'anni, composto da 4 vani ed accessori in piano terra, ricevente autonomo accesso da cancello carraio prospiciente la suindicata strada provinciale.

L'immobile sorge all'interno di un lotto interamente recintato, in posizione arretrata rispetto alla sede stradale. Dal cancello

d'ingresso è realizzato un vialetto pavimentato con betonelle cementizie che conduce al fabbricato in parola. Trattasi di un corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, con struttura portante di tipo misto – c.a. e muratura – avente il calpestio del piano terra sopraelevato rispetto al circostante piano campagna. Attraverso una scala rettilinea si giunge ad un porticato con copertura inclinata a falda unica, chiuso sui suoi lati, che immette all'alloggio vero e proprio, questo costituito da 4 vani e servizi, per una complessiva superficie catastale di mq 111; l'altezza utile interna è di m 3,0. Oltre alla corte annessa alla particella 294 di estensione pari a 1.436 mq, fanno parte del compendio immobiliare le particelle 149 e 718 che sviluppano una superficie complessiva di mq 968. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a meno delle pareti del bagno e della cucina che sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono in ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio così come le persiane a battente che costituiscono il sistema di oscuramento degli ambienti. L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico, impianto idrico-sanitario e fognante. Sull'area di pertinenza del fabbricato in particella 249 si rileva l'esistenza di piccoli manufatti in muratura e strutture in tubolari metallici. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione degli ambienti interni sono appena sufficienti mentre necessitano di interventi manutentivi le superfici esterne malmesse ed ammalorate specialmente nella porzione inferiore di attacco a terra del fabbricato ove sono evidenti segni di risalita di umidità sulle murature d'ambito.

#### **4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Al fine di giungere alla definizione del giudizio di stima, si dettaglia nel seguito in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile e delle parti esterne come risultante dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo precisata ed integrata dal confronto con la planimetria catastale, tenuto conto dei parametri convenzionali del codice delle valutazioni immobiliari ed impiegando opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di rapportare le superfici accessorie a quelle principali per giungere ad una valutazione omogenea. Per i terreni il riferimento è costituito dai VAM della regione agraria in cui essi ricadono aggiornati alla data della presente perizia.

	<b>Hu</b>	<b>Sup.</b>		<b>Sup.</b>
<b>Descrizione</b>	<b>piano (*)</b>	<b>lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>comm.le</b>
	[m]	[mq]	<b>di ragguaglio</b>	[mq]
Appartamento p. rialzato	3,00	111,0	1,00	111
<b>TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv [mq]</b>				<b>111</b>

<b>Descrizione</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie catastale</b>
		[mq]
Corte annessa al fabbricato	294	1.436
Area ricompresa nel lotto	718	400
Area ricompresa nel lotto	149	568
<b>TOTALE superficie aree scoperte [mq]</b>		<b>2.404</b>

## **5 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

### **5.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento dell'immobile urbano (€/mq) sono: Agenzia delle Entrate OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Vieste. Il prezzo medio globale di riferimento, da cui il valore di stima, è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile Scv e prezzo medio unitario di riferimento. Per i terreni e le aree scoperte annesse il valore di riferimento è desunto dai VAM della regione agraria in cui essi ricadono, tenuto conto della qualità e della classe attribuiti in catasto, aggiornati alla data della presente perizia.

### **5.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente, considerato il prezzo medio unitario Vm di €/mq 1.800,00 (pari al valore medio del range proposto dall'OMI per immobili a destinazione residenziale tipologia abitazioni civili della zona suburbana codice E1 in stato conservativo normale – dati secondo semestre 2023), convenientemente abbattuto del 20% per tener conto dello stato

manutentivo del bene, si perviene al prezzo medio globale di riferimento, nota la superficie commerciale vendibile dal rilievo eseguito, secondo la formula:  $Va' = \text{€/mq} (1.800,00 \times 0,80) \times \text{mq} 111,0 = \text{€} 159.840,00$ . Per le aree scoperte annesse al fabbricato e ad esso circostanti e per le due particelle di terreno di fatto costituenti un corpo unico si adotta un parametro unitario desunto dai VAM della regione agraria n.5 pari ad €/Ha 22.000,00, così risultando:  $Va'' = \text{€/Ha} 22.000,00 \times \text{Ha} 0,2404 = \text{€} 5.288,80$ .

Risulta pertanto il seguente valore complessivo:  $Va = Va' + Va'' = \text{€} 159.840,00 + \text{€} 5.288,80 = \text{€} 165.128,80$ .

### **5.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

All'importo di stima innanzi determinato si applica una riduzione forfettaria del 5% di Va per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi, pari dunque ad € 8.256,44.

### **6. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Il valore di stima degli immobili del lotto al netto delle decurtazioni operate, risulta:  $\text{€} 165.128,80 - \text{€} 8.256,44 = \text{€} 156.872,36$ , e dunque in cifra tonda:

**Valore di stima dell'utile dominio** (comune di Vieste titolare del Diritto del Concedente) **degli immobili del lotto a corpo e in cifra**

**tonda:**

**€ 155.000,00**

(Euro centocinquantacinquemila/00)

### **7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria

dei RR.II. di Foggia in data 06/02/2023 ai nn.2889/2142, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 21/12/2022, rep.53/2022 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. e dei soci Nasuti Francesco e Pecorelli Antonia, contro Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. con sede in Vieste c.f. n.01507560710, Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948 c.f. n.NSTFNC48L03F631A e Pecorelli Antonia nata a Vieste il 09/10/1948 c.f. n.PCRNTN48R49L858B.

## **8 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **8.1 Regolarità urbanistico edilizia:**

Il fabbricato residenziale di cui al presente lotto di vendita è stato edificato giusta autorizzazione edilizia prot. n.14866 del 11/01/1985 rilasciata alla ditta Forte Paolo per i lavori di "Abbattimento e rifacimento di fabbricato rurale in località Palude Mezzane". Risulta inoltre rilasciata un'ulteriore autorizzazione edilizia in data 25/08/1986 prot. n.8853 intestata sempre alla ditta Forte Paolo relativa a lavori di "Costruzione di volume tecnico annesso al fabbricato rurale in località Palude Mezzane". Risale infine al 14/03/1989 il rilascio della concessione prot. n.8272 per i lavori di "Costruzione di portico e volume tecnico a servizio del fabbricato in località Palude Mezzane" in ditta Forte Paolo. Agli atti del locale UTC non risulta rilasciata alcuna autorizzazione di agibilità/abitabilità.

### **8.2 Conformità catastale:**

L'immobile è regolarmente accatastato; la distribuzione degli spazi

interni rilevata in occasione del sopralluogo eseguito è risultato conforme rispetto alla planimetria in atti dell’Agenzia del Territorio.

## **9 STATO DI POSSESSO**

Gli immobili del lotto sono nella disponibilità dei falliti ed utilizzati saltuariamente dagli stessi e dai propri figli.

### **LOTTO 2**

*“Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato condominiale e sottostante box auto al piano seminterrato del medesimo stabile sito in zona periferica dell’abitato di Vieste (FG) alla via Don Tonino Bello n.14”.*

## **1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato condominiale e sottostante box auto al piano seminterrato del medesimo stabile sito in zona periferica dell’abitato di Vieste (FG), ricevente accesso da portone comune al civico 14/B di via Don Tonino Bello.

Dette unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati del Comune censuario di Vieste (FG) con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- foglio 12 particella 3214 sub 6, categoria A/3 classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale 120 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 112 m<sup>2</sup>, rendita € 490,63, via Don Tonino Bello n.18 interno 5 piano 1, in ditta Pecorelli Antonia nata a Vieste il 09/10/1948, c.f. PCRNTN48R49L858B, proprietà 1/1. Dati derivanti da atto del 10/01/2002, pubblico ufficiale Notaio Cassano di San Severo rep.

n.106632, UR San Severo Reg. n.372 in data 28/01/2002. Voltura n. 22289.1/2002 - Pratica n. 27454 in atti dal 06/02/2002;  
- foglio 12 particella 3214 sub 10, categoria C/6 classe 3, consistenza 17 m<sup>2</sup>, superficie catastale 20 m<sup>2</sup>, rendita € 73,75, via Don Tonino Bello n.18 piano S1, in ditta Pecorelli Antonia nata a Vieste il 09/10/1948, c.f. PCRNTN48R49L858B, proprietà 1/1. Dati derivanti da atto del 10/01/2002, pubblico ufficiale Notaio Cassano di San Severo rep. n.106632, UR San Severo Reg. n.372 in data 28/01/2002. Voltura n. 22289.1/2002 - Pratica n. 27454 in atti dal 06/02/2002.

Coerenze: l'appartamento del piano primo sub 6 confina con il vano scala , con proprietà Esposito Nicola o aventi causa, con il Lotto n.18, salvo altri e migliori confini. L'autorimessa al piano seminterrato in sub 10 confina con area di manovra, con autorimessa in sub 9 e con altra autorimessa in ditta Comer S.r.l. o aventi causa.

## **2. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Dalla certificazione notarile in atti - a firma del Notaio Daniela Augelletta di San Marco in Lamis del 05/11/2024 - si evince che gli immobili del presente lotto sono pervenuti a Pecorelli Antonia nata a Vieste (FG) il 09/10/1948, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Cassano di San Severo in data 10/01/2002, rep.106632/22862, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 28/01/2002 ai nn.2186/1488, stipulato in esecuzione di convenzione con il Comune di Vieste ai sensi dell'art.35 della L. 22/1071971 N.865, a rogito del Notaio



Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 15/10/1994 rep.21187 registrato a Manfredonia il 02/11/1994 al n.688 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 28/10/1994 ai nn.15223/11577.

### **3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato condominiale denominato Lotto 19, distinto con il n.5 di interno, con ingresso a sinistra salendo sul corrispondente pianerottolo, posto comunque sul lato destro guardando il prospetto, ricevente accesso da portone comune al civico 14/B di via Don Tonino Bello. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, fondazioni su graticcio di travi rovesce, copertura piana a terrazzo, e consta di un piano seminterrato e tre piani fuori terra. Le superfici di facciata sono intonacate a civile e tinteggiate. L'unità immobiliare è composta da 4 vani e accessori, ha tripla esposizione ed è dotata di due balconi sui fronti opposti con esposizione nord e sud, quest'ultimo prospiciente la via Don Tonino Bello. La consistenza catastale è di 5 vani per una superficie catastale totale di 120 m<sup>2</sup>; l'altezza interna è pari a 3 m. Non si conoscono le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, nonché il livello e il tipo di finiture e dotazioni impiantistiche presenti attesa la circostanza che in occasione dei sopralluoghi l'immobile risultava detenuto senza titolo da terzi estranei alla presente procedura, che non hanno consentito l'accesso all'immobile. Al sottostante box auto al piano seminterrato del medesimo stabile si accede da rampa carrabile al

civico 18 rispetto alla quale il varco di ingresso - protetto da porta basculante in lamiera metallica - è posto frontalmente; il locale è composto da un unico vano di 17 m<sup>2</sup> per una superficie catastale di 20 m<sup>2</sup>.

#### **4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Al fine di giungere alla definizione del giudizio di stima, si dettaglia nel seguito in forma tabellare la superficie commerciale dei due immobili del lotto come risultante dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo precisata ed integrata dal confronto con la planimetria catastale in atti, tenuto conto dei parametri convenzionali del codice delle valutazioni immobiliari ed impiegando opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di riportare le superfici accessorie a quelle principali per giungere ad una valutazione omogenea.

	<b>Hu</b>	<b>Sup.</b>		<b>Sup.</b>
<b>Descrizione</b>	<b>piano (*)</b>	<b>lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>comm.le</b>
	[m]	[mq]	<b>di ragguaglio</b>	[mq]
Appartamento p. primo	3,00	120,0	1,00	120
Box p. seminterrato	2,50	20	0,40	8
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile <b>Scv</b> [mq]				<b>128</b>

#### **5 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

##### **5.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili

per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento dell'immobile urbano (€/mq) sono: Agenzia delle Entrate OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Vieste. Il prezzo medio globale di riferimento, da cui il valore di stima, è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile Scv e prezzo medio unitario di riferimento.

### **5.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente, considerato il prezzo medio unitario Vm di €/mq 1.300,00 (valore mediato tra i valori minimi del range proposto dall'OMI per immobili a destinazione residenziale tipologia abitazioni civili e abitazioni di tipo economico della zona periferica codice D1 in stato conservativo normale – dati secondo semestre 2023), si perviene al prezzo medio globale di riferimento, nota la superficie commerciale vendibile dal rilievo eseguito, secondo la formula:  $Va = \text{€/mq } 1.300,00 \times \text{mq } 128,0$   
 $= \text{€ } 166.400,00$ .

### **5.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

All'importo di stima innanzi determinato si applica una riduzione forfettaria del 10% di Va per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi unita, per cautela, alla non conoscenza dello stato di manutenzione e conservazione del bene, delle sue finiture e della funzionalità delle dotazioni impiantistiche, pari così ad € 16.640,00.

## **6. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Il valore di stima degli immobili del lotto al netto delle decurtazioni operate, risulta: € 166.400,00 - € 16.640,00 = € 149.760, e dunque in cifra tonda:

### **Valore di stima della piena proprietà degli immobili del lotto**

**a corpo e in cifra tonda:**

**€ 150.000,00**

(Euro centocinquantamila/00)

## **7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

7.1. Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/02/2023 ai nn.2889/2142, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 21/12/2022, rep.53/2022 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. e dei soci Nasuti Francesco e Pecorelli Antonia, contro Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. con sede in Vieste c.f. n.01507560710, Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948 c.f. n.NSTFNC48L03F631A e Pecorelli Antonia nata a Vieste il 09/10/1948 c.f. n.PCRNTN48R49L858B.

7.2. Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 26/05/2022 ai nn.13347/1599 per la complessiva somma di € 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 14/08/2021 rep.1532 di complessivi € 340.330,49 (trecentoquarantamilatrecentotrenta virgola quarantanove) a favore

della SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma c.f. n.14535321005, contro Pecorelli Antonia innanzi generalizzata, gravante, tra gli altri, sui due immobili del presente lotto.

## **8 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **8.1 Regolarità urbanistico edilizia:**

Il fabbricato residenziale di cui sono parte i due immobili del presente lotto di vendita è stato edificato giusta concessione edilizia N.11 del 14/12/1985 rilasciata alla ditta Comer S.r.l. di Vieste nella persona del suo rappresentante legale Tantimonaco Pasquale per l'esecuzione dei "lavori di costruzione del lotto n.19 nell'ambito del piano di zona legge n.167 comparto A ubicato in Vieste alla località Pantanello". Agli atti del locale UTC risulta rilasciata autorizzazione di agibilità/abitabilità in data 14/03/2000.

Non è possibile pronunciarsi sulla regolarità edilizia del bene attesa l'impossibilità di eseguire il sopralluogo dell'immobile.

### **8.2 Conformità catastale:**

L'immobile è regolarmente accatastato. Non è possibile pronunciarsi sulla conformità del bene attesa l'impossibilità di eseguire il sopralluogo dell'immobile e constatare l'attuale distribuzione degli spazi interni da confrontare con la planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio.

## **9 STATO DI POSSESSO**

Gli immobili del lotto non sono nella disponibilità della ditta proprietaria poiché occupati ed utilizzati senza titolo da terzi che, peraltro, non hanno consentito l'accesso all'appartamento per

l'espletamento del necessario sopralluogo. (Di detta situazione è stato informato il curatore del fallimento che ha tuttavia autorizzato lo scrivente a redigere la stima del bene in oggetto).

### **LOTTO 3**

“Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato condominiale e sottostante box auto al piano seminterrato del medesimo stabile sito in zona periferica dell’abitato di Vieste (FG) alla via Don Tonino Bello n.14”.

#### **1. DATI CATASTALI E CONFINI**

Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato condominiale e sottostante box auto al piano seminterrato del medesimo stabile sito in zona periferica dell’abitato di Vieste (FG), ricevente accesso da portone comune al civico 14/B di via Don Tonino Bello.

Dette unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati del Comune censuario di Vieste (FG) con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- foglio 12 particella 3214 sub 16 (ex sub 7), categoria A/3 classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale 141 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 119 m<sup>2</sup>, rendita € 684,31, via Don Tonino Bello n.14/B interno 6 piano 2, in ditta Nasuti Francesco nato a Monte Sant’Angelo il 03/07/1948, c.f. NSTFNC48L03F631A, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Dati derivanti da variazione del 12/07/2021, Pratica n. FG0070328 in atti dal 13/07/2021;

- foglio 12 particella 3214 sub 9, categoria C/6 classe 3, consistenza

17 m<sup>2</sup>, superficie catastale 20 m<sup>2</sup>, rendita € 73,75, via Don Tonino

Bello n.18 piano S1, in ditta Nasuti Francesco nato a Monte

Sant'Angelo il 03/07/1948, c.f. NSTFNC48L03F631A, proprietà 1/1 in

regime di separazione dei beni. Dati derivanti da atto del 10/01/2002,

pubblico ufficiale Notaio Cassano di San Severo rep. n.106631.

Compravendita. Trascrizione n.1487.1/2002 Reparto PI di FOGGIA

in atti dal 29/07/2002.

Coerenze: l'appartamento del secondo piano in sub 16 confina con

via Don Tonino Bello, con vano scala e con il Lotto n.20, salvo altri e

migliori confini. L'autorimessa al piano seminterrato in sub 9 confina

con area di manovra, con vano scala/ascensore e con altra

autorimessa in sub.

## **2. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Dalla certificazione notarile in atti - a firma del Notaio Daniela

Augelletta di San Marco in Lamis del 05/11/2024 - si evince che gli

immobili del presente lotto sono pervenuti a Nasuti Francesco nato a

Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, c.f. NSTFNC48L03F631A, in forza

di atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Cassano di San

Severo in data 10/01/2002, rep.106631, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 28/01/2002 ai nn.2185/1487,

stipulato in esecuzione di convenzione con il Comune di Vieste ai

sensi dell'art.35 della L. 22/1071971 N.865, a rogito del Notaio

Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 15/10/1994 rep.21187

registrato a Manfredonia il 02/11/1994 al n.688 trascritta presso la

Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 28/10/1994 ai nn.15223/11577.

### **3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato condominiale denominato Lotto 19, distinto con il n.6 di interno, con ingresso di fronte salendo sul corrispondente pianerottolo, ricevente accesso da portone comune al civico 14/B di via Don Tonino Bello. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, fondazioni su graticcio di travi rovesce, copertura piana a terrazzo, e consta di un piano seminterrato e tre piani fuori terra. Le superfici di facciata sono intonacate a civile e tinteggiate. L'unità immobiliare è composta da 4 vani e accessori con annessa terrazza a livello, ha tripla esposizione ed è dotata di due balconi sui fronti opposti con esposizione nord e sud, quest'ultimo prospiciente la via Don Tonino Bello. La consistenza catastale è di 5 vani per una superficie catastale totale di 141 m<sup>2</sup>; l'altezza interna è pari a 3 m. La distribuzione degli spazi interni è difforme sia dal progetto presentato ai fini del rilascio della concessione edilizia che alla planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio. Oltre ad uno spostamento di partizioni interne si è rilevato che all'appartamento è stata annessa una porzione di pianerottolo in modo da consentire l'accesso al terrazzo a livello direttamente dall'alloggio. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile sono mediamente sufficienti, così come sono di medio livello il tipo di finiture e le dotazioni impiantistiche presenti. I pavimenti sono in ceramica o in



gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi sanitari con rubinetteria cromata commerciale. Le porte interne sono in legno tamburato, del tipo scorrevole o ad anta battente; gli infissi esterni sono in alluminio così come le persiane esterne. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico – sanitario e fognante, impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio e generatore di calore posato all'esterno. Al sottostante box auto al piano seminterrato del medesimo stabile si accede da rampa carrabile al civico 18 rispetto alla quale il varco di ingresso - protetto da porta basculante in lamiera metallica - è posto in posizione disassata sulla sinistra; il locale è composto da un unico vano di 17 m<sup>2</sup> per una superficie catastale di 20 m<sup>2</sup>. Le pareti e i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati, il pavimento è in piastrelle cementizie con frammenti di pietra; è presente un unico punto luce.

#### **4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Al fine di giungere alla definizione del giudizio di stima, si dettaglia nel seguito in forma tabellare la superficie commerciale dei due immobili del lotto come risultante dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo precisata ed integrata dal confronto con la planimetria catastale in atti, tenuto conto dei parametri convenzionali del codice delle valutazioni immobiliari ed impiegando opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di riportare le superfici accessorie a quelle principali per giungere ad una valutazione omogenea.

	<b>Hu</b>	<b>Sup.</b>		<b>Sup.</b>
<b>Descrizione</b>	<b>piano (*)</b>	<b>lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>comm.le</b>
	[m]	[mq]	<b>di ragguaglio</b>	[mq]
Appartamento p. primo	3,00	141,0	1,00	141
Box p. seminterrato	2,50	20	0,40	8
<b>TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv [mq]</b>				<b>149</b>

## **5 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

### **5.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento dell'immobile urbano (€/mq) sono: Agenzia delle Entrate OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Vieste. Il prezzo medio globale di riferimento, da cui il valore di stima, è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile Scv e prezzo medio unitario di riferimento.

### **5.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente, considerato il prezzo medio unitario Vm di €/mq 1.300,00 (valore mediato tra i valori minimi del range proposto dall'OMI per immobili a destinazione residenziale tipologia abitazioni civili e abitazioni di tipo

economico della zona periferica codice D1 in stato conservativo normale – dati secondo semestre 2023), si perviene al prezzo medio globale di riferimento, nota la superficie commerciale vendibile dal rilievo eseguito, secondo la formula:  $Va = \text{€/mq } 1.300,00 \times \text{mq } 149,0$   
 $= \text{€ } 193.700,00$ .

### **5.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

All'importo di stima innanzi determinato si applicano le seguenti correzioni: riduzione forfettaria del 5 % di Va per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi pari ad € 9.685,00; riduzione di € 7.500,00 per tener conto del costo dei lavori edili a farsi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto per il rilascio della C.E. con riferimento all'annessione di una porzione di pianerottolo; riduzione di € 3.500,00 per spese tecniche e tributi per la variazione catastale concernente l'esatta rappresentazione planimetrica dell'immobile e la propedeutica pratica edilizia da presentare presso i competenti uffici comunali

### **6. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Il valore di stima degli immobili del lotto al netto delle decurtazioni operate, risulta: € 193.700,00 - € 9.685,00 - € 7.500,00 - € 3.500,00  
 $= \text{€ } 173.015,00$ , e dunque in cifra tonda:

#### **Valore di stima della piena proprietà degli immobili del lotto**

**a corpo e in cifra tonda:**

**€ 173.000,00**

(Euro centosettantatremila/00)

### **7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/02/2023 ai nn.2889/2142, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 21/12/2022, rep.53/2022 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. e dei soci Nasuti Francesco e Pecorelli Antonia, contro Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. con sede in Vieste c.f. n.01507560710, Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948 c.f. n.NSTFNC48L03F631A e Pecorelli Antonia nata a Vieste il 09/10/1948 c.f. n.PCRNTN48R49L858B.

## **8 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **8.1 Regolarità urbanistico edilizia:**

Il fabbricato residenziale di cui sono parte i due immobili del presente lotto di vendita è stato edificato giusta concessione edilizia N.11 del 14/12/1985 rilasciata alla ditta Comer S.r.l. di Vieste nella persona del suo rappresentante legale Tantimonaco Pasquale per l'esecuzione dei "lavori di costruzione del lotto n.19 nell'ambito del piano di zona legge n.167 comparto A ubicato in Vieste alla località Pantanello". Agli atti del locale UTC risulta rilasciata autorizzazione di agibilità/abitabilità in data 14/03/2000.

Si è riscontrata l'irregolarità edilizia del bene a causa dell'annessione della porzione di pianerottolo all'alloggio realizzando in tal modo un accesso diretto al terrazzo a livello. Dei costi di ripristino dello stato dei luoghi si è tenuto conto nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima del bene.

## 8.2 Conformità catastale:

L'immobile è regolarmente accatastato. La distribuzione degli spazi interni è difforme rispetto alla planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio; dei costi di regolarizzazione catastale si è tenuto conto nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima del bene

## **9 STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono nella disponibilità della ditta proprietaria, utilizzati da questa e dal proprio nucleo familiare.

### **LOTTO 4**

"Autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Vieste (FG) ricevente accesso da rampa carrabile alla via Don Tonino Bello n.18".

Autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Vieste (FG), ricevente accesso da rampa carraia al civico 18 di via Don Tonino Bello.

Detta unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del Comune censuario di Vieste (FG) con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- foglio 12 particella 3214 sub 8, categoria C/6 classe 3, consistenza 100 m<sup>2</sup>, superficie catastale 113 m<sup>2</sup>, rendita € 433,82, via Don Tonino Bello n.18 piano S1, in ditta Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, c.f. NSTFNC48L03F631A, proprietà 1/1 in

regime di separazione dei beni. Dati derivanti da atto del 10/01/2002, pubblico ufficiale Notaio Cassano di San Severo rep. n.106631. Compravendita. Trascrizione n.1487.1/2002 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 29/07/2002.

Coerenze: l'autorimessa al piano seminterrato in sub 8 confina con area di manovra, vano scala/ascensore e con terrapieno circostante.

### **2. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Dalla certificazione notarile in atti - a firma del Notaio Daniela Augelletta di San Marco in Lamis del 05/11/2024 - si evince che l'immobile del presente lotto è pervenuto (con altri beni) a Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, c.f. NSTFNC48L03F631A, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Cassano di San Severo in data 10/01/2002, rep.106631, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 28/01/2002 ai nn.2185/1487, stipulato in esecuzione di convenzione con il Comune di Vieste ai sensi dell'art.35 della L. 22/10/1971 N.865, a rogito del Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 15/10/1994 rep.21187 registrato a Manfredonia il 02/11/1994 al n.688 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 28/10/1994 ai nn.15223/11577.

### **3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato condominiale denominato Lotto 19 sito in zona periferica dell'abitato di Vieste (FG), ricevente accesso da rampa carraia al civico 18 di via Don Tonino Bello.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, fondazioni su graticcio di travi rovesce, copertura piana a terrazzo, e consta di un piano seminterrato e tre piani fuori terra. Le superfici di facciata sono intonacate a civile e tinteggiate.

Al box auto al piano seminterrato si accede da rampa carrabile al civico 18 rispetto alla quale il varco di ingresso dell'autorimessa – chiuso mediante serranda avvolgibile ad azionamento elettrico - è posto sulla sinistra; il locale, originariamente composto da un unico vano, ha complessiva consistenza di 100 m<sup>2</sup> per una superficie catastale di 113 m<sup>2</sup>. Le pareti e i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati, il pavimento è in piastrelle cementizie con frammenti di pietra. L'immobile dotato di impianto elettrico con corpi illuminanti a soffitto e di impianto idrico sanitario e fognante. Al suo interno sono realizzati tramezzi non a tutt'altezza privi di infissi che definiscono un ulteriore ambiente ed un piccolo servizio igienico con piatto doccia e vaso igienico.

#### **4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Al fine di giungere alla definizione del giudizio di stima, si dettaglia nel seguito in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile del lotto come risultante dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, precisata ed integrata dal confronto con la planimetria catastale in atti, tenuto conto dei parametri convenzionali del codice delle valutazioni immobiliari ed impiegando opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di riportare le superfici accessorie a quelle principali per giungere ad una valutazione omogenea.

	<b>Hu</b>	<b>Sup.</b>		<b>Sup.</b>
<b>Descrizione</b>	<b>piano (*)</b>	<b>lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>comm.le</b>
	[m]	[mq]	<b>di ragguaglio</b>	[mq]
Box p. seminterrato	2,50	113	1	113
<b>TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv [mq]</b>				<b>113</b>

## **5 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

### **5.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento dell'immobile urbano (€/mq) sono: Agenzia delle Entrate OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Vieste. Il prezzo medio globale di riferimento, da cui il valore di stima, è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile Scv e prezzo medio unitario di riferimento.

### **5.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente, considerato il prezzo medio unitario Vm di €/mq 400,00 (valore pari alla metà circa del valore minimo del range proposto dall'OMI per i box della zona periferica codice D1 in stato conservativo normale – dati secondo semestre 2023), si perviene al prezzo medio globale di



riferimento, nota la superficie commerciale vendibile dal rilievo eseguito, secondo la formula:  $Va = \text{€/mq } 400,00 \times \text{mq } 113,0 = \text{€ } 45.200,00$ .

### **5.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

All'importo di stima innanzi determinato si applicano le seguenti correzioni: riduzione forfettaria del 5 % di Va per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi pari ad € 2.260,00; riduzione di € 3.500,00 per tener conto del costo dei lavori edili a farsi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto per il rilascio della C.E. e alla planimetria catastale in atti dell'Agenzia del Territorio.

### **6. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Il valore di stima degli immobili del lotto al netto delle decurtazioni operate, risulta:  $\text{€ } 45.200,00 - \text{€ } 2.260,00 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 39.440,00$ , e dunque in cifra tonda:

#### **Valore di stima della piena proprietà degli immobili del lotto**

**a corpo e in cifra tonda:**

**€ 39.500,00**

(Euro trentanovemilacinquecento/00)

### **7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/02/2023 ai nn.2889/2142, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 21/12/2022, rep.53/2022 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. e dei soci Nasuti

Francesco e Pecorelli Antonia, contro Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. con sede in Vieste c.f. n.01507560710, Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948 c.f. n.NSTFNC48L03F631A e Pecorelli Antonia nata a Vieste il 09/10/1948 c.f. n.PCRNTN48R49L858B.

## **8 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **8.1 Regolarità urbanistico edilizia:**

Il fabbricato residenziale di cui è parte l'immobile del presente lotto di vendita è stato edificato giusta concessione edilizia N.11 del 14/12/1985 rilasciata alla ditta Comer S.r.l. di Vieste nella persona del suo rappresentante legale Tantimonaco Pasquale per l'esecuzione dei "lavori di costruzione del lotto n.19 nell'ambito del piano di zona legge n.167 comparto A ubicato in Vieste alla località Pantanello". Agli atti del locale UTC risulta rilasciata autorizzazione di agibilità/abitabilità in data 14/03/2000.

Si è riscontrata l'irregolarità edilizia del bene a causa della realizzazione di tramezzi di partizione interna non a tutt'altezza con creazione di un servizio igienico. Dei costi di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione e rimozione di quanto realizzato e installato abusivamente si è tenuto conto nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima del bene.

### **8.2 Conformità catastale:**

L'immobile è regolarmente accatastato. La distribuzione degli spazi interni è difforme rispetto alla planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio. Dei costi di ripristino dello stato dei luoghi mediante

demolizione e rimozione di quanto realizzato e installato abusivamente si è tenuto conto nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima del bene.

### **9 STATO DI POSSESSO**

L'immobile è nella disponibilità della ditta proprietaria, utilizzato allo stato da uno dei figli dei coniugi Pecorelli Antonia e Nasuti Francesco.

### **LOTTO 5**

*“Depositi ubicati al piano terra di un fabbricato condominiale sito in zona semicentrale dell’abitato di Vieste (FG) alla via Dante Alighieri n.31 E-F”.*

Locali deposito direttamente comunicanti a costituire un'unica unità immobiliare posti al piano terra di un fabbricato condominiale con vetustà di edificazione di circa quarat'anni, sito in zona semicentrale dell'abitato di Vieste (FG) lungo la via Dante Alighieri, con accesso dai civici 31 E e 31 F di detta via.

I due locali sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Vieste (FG) con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- foglio 12 particella 1128 sub 8, categoria C/2 classe 4, consistenza 54 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 62 m<sup>2</sup>, rendita € 317,93, via Dante Alighieri piano T, in ditta Supermarket P. & N. di Pecorelli Antonia & C. S.n.c., c.f. 01507560710, proprietà 1/1. Dati derivanti da atto del 08/01/1994, pubblico ufficiale Notaio Signore di Manfredonia rep. n.85773. Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione n. 170 registrato in data 28/01/1994 – Compravendita. Voltura n. 1938.1/1994 -

Pratica n. 57648 in atti dal 27/02/2001;

- foglio 12 foglio 12 particella 1128 sub 9, categoria C/2 classe 4, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 81 m<sup>2</sup>, rendita € 412,13, via Dante Alighieri piano T, in ditta Supermarket P. & N. di Pecorelli Antonia & C. S.n.c., c.f. 01507560710, proprietà 1/1. Dati derivanti da atto del 08/01/1994, pubblico ufficiale Notaio Signore di Manfredonia rep. n.85773. Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione n. 170 registrato in data 28/01/1994 – Compravendita. Voltura n. 1938.1/1994 - Pratica n. 57648 in atti dal 27/02/2001.

Coerenze: i due locali di cui ai subalterni 8 (interno C) e 9 (interno D) nel loro insieme confinano con via Dante Alighieri, via Vincenzo Monti e con sub 10 della stessa particella 1128 (interno E).

## **2. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Dalla certificazione notarile in atti - per Notaio Daniela Augelletta di San Marco in Lamis del 05/11/2024 - si evince che gli immobili del presente lotto sono pervenuti alla fallita società Supermarket P. & N. Snc di Pecorelli Antonia & C in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Signore di Manfredonia in data 08/01/1994, rep.85773/18018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 22/01/1994 ai nn.1176/954.

## **3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Locali deposito direttamente comunicanti a costituire un'unica unità immobiliare posti al piano terra di un fabbricato condominiale sito in zona semicentrale dell'abitato di Vieste (FG) lungo la via Dante Alighieri, con accesso dai civici 31/E e 31/F di detta via, identificati

quali interno C e interno D rispettivamente.

Il fabbricato di cui sono parte i locali in piano terra, ha vetustà di edificazione di circa quarant'anni ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, sviluppandosi in un piano terra e quattro sovrastanti piani fuori terra. Le superfici di facciata sono intonacate a civile e tinteggiate presentandosi in mediocri condizioni manutentive.

L'accesso ai due locali avviene mediante serrande avvolgibili ai civici 31/E e 31/F di via Dante; essi, pur costituendo due distinte unità catastali, sono fusi a costituire un unico ampio locale di complessiva superficie lorda pari a circa 140 m<sup>2</sup> ed altezza interna di 3,4 m. Le pareti e i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati, il pavimento è in elementi lapidei. L'immobile è dotato di impianto elettrico con corpi illuminanti a soffitto, tuttavia privi di alimentazione. Al suo interno si rinvengono diffusi segni di risalite d'umidità sia sulle pareti d'ambito che sul pavimento, oltre a tracce di infiltrazioni in prossimità della colonna montante condominiale e di tratti di tubazioni aeree delle rete fognante del fabbricato.

#### **4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Al fine di giungere alla definizione del giudizio di stima, si dettaglia nel seguito in forma tabellare la superficie commerciale degli immobili del lotto come risultante dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, precisata ed integrata dal confronto con la planimetria catastale in atti, tenuto conto dei parametri convenzionali del codice delle valutazioni immobiliari ed impiegando eventualmente opportuni

coefficienti di ragguaglio al fine di rapportare le superfici accessorie a quelle principali per giungere ad una valutazione omogenea.

<b>Descrizione</b>	<b>Hu piano (*) [m]</b>	<b>Sup. lorda [mq]</b>	<b>Coefficiente di ragguaglio</b>	<b>Sup. comm.le [mq]</b>
Deposito P.T. sub 8	3,40	60	1	60
Deposito P.T. sub 9	3,40	80	1	80
<b>TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv [mq]</b>				<b>140</b>

## **5 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

### **5.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento dell'immobile urbano (€/mq) sono: Agenzia delle Entrate OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Vieste. Il prezzo medio globale di riferimento, da cui il valore di stima, è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile Scv e prezzo medio unitario di riferimento.

### **5.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente,

considerato il prezzo medio unitario Vm di €/mq 650,00 si perviene al prezzo medio globale di riferimento, nota la superficie commerciale vendibile dal rilievo eseguito, secondo la formula:  $Va = \text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 140,0 = \text{€ } 91.000,00$ .

### **5.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

All'importo di stima innanzi determinato si applicano le seguenti correzioni: riduzione forfettaria del 5 % di Va per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi pari ad € 4.550,00; riduzione di € 1.500,00 per spese tecniche e tributi per le due variazioni catastali con fusione delle due unità immobiliari da presentare presso l'Agenzia del Territorio.

### **6. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Il valore di stima degli immobili del lotto al netto delle decurtazioni operate, risulta: € 91.000,00 - € 4.550,00 - € 1.500,00 = € 84.950,00, e dunque in cifra tonda:

#### **Valore di stima della piena proprietà degli immobili del lotto**

**a corpo e in cifra tonda:**

**€ 85.000,00**

(Euro ottantacinquemila/00)

### **7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29/08/2011 al n.3479 di R.P. e n.20024 di R.G., per la complessiva somma di € 324.000,00 (trecentoventiquattromila/00) a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo c.f. n.00148520711 e contro Supermarket P. & N. S.n.c. di Pecorelli

Antonia & C. s.n.c. con sede in Vieste c.f. n.01507560710, nascente da mutuo fondiario di € 180.000,00 (centottantamila/00) concesso con atto a rogito Notaio Sergio Marcone di Mattinata in data 25/08/2011 rep.4856/3553 avente ad oggetto gli immobili del presente lotto, e precisamente foglio 12 mappale 1128 sub 8 e sub 9.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/02/2023 ai nn.2889/2142, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 21/12/2022, rep.53/2022 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. e dei soci Nasuti Francesco e Pecorelli Antonia, contro Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. con sede in Vieste c.f. n.01507560710, Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948 c.f. n.NSTFNC48L03F631A e Pecorelli Antonia nata a Vieste il 09/10/1948 c.f. n.PCRNTN48R49L858B.

## **8 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **8.1 Regolarità urbanistico edilizia:**

Il fabbricato residenziale di cui è parte l'immobile del presente lotto di vendita è stato edificato giusta concessione edilizia N.18 del 11/05/1982 per la realizzazione di un edificio residenziale e successiva variante tecnica in corso d'opera rilasciata alla ditta Gentile Giovannantonio in data 24/09/1982 prot. n.8347. Agli atti del locale UTC non risulta rilasciata autorizzazione di agibilità/abitabilità.

### **8.2 Conformità catastale:**

Gli immobili sono regolarmente accatastati. Occorre tuttavia



presentare due distinte variazioni catastali presso l’Agenzia del Territorio al fine di provvedere alla fusione dei due subalterni, atteso che di fatto i due immobili sono uniti a costituire un unico locale. Dei costi necessari per la regolarizzazione catastale dei beni si è tenuto conto nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

### **9 STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono nella disponibilità della ditta proprietaria, utilizzati quale deposito di oggetti e masserizie varie.

### **LOTTO 6**

“Locale deposito ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale sito in zona semicentrale dell’abitato di Vieste (FG) alla via Dante Alighieri n.31G.

Locale ad uso deposito posto al piano terra di un fabbricato condominiale con vetustà di edificazione di circa quarant’anni, sito in zona semicentrale dell’abitato di Vieste (FG) lungo la via Dante Alighieri, con accesso dal civico 31/G di detta via.

L’unità immobiliare in parola è censita al catasto fabbricati del Comune di Vieste (FG) con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- foglio 12 particella 1128 sub 10, categoria C/2 classe 4, consistenza 49 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 61 m<sup>2</sup>, rendita € 288,49 via Dante Alighieri piano T, in ditta Pecorelli Antonia, nata a Vieste (FG) il 09/10/1948, proprietà 1/1. Dati derivanti da variazione del 08/08/1983 in atti dal 08/03/1994. Inserimento di riferimenti di mappa

e classamento (n. 276.1/1983).

Coerenze: l'unità immobiliare in sub 10 individuata quale interno E confina con via Dante Alighieri, con via Vincenzo Monti e con sub 9 della stessa particella 1128 (interno D).

## **2. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Dalla certificazione notarile in atti - per Notaio Daniela Augelletta di San Marco in Lamis del 05/11/2024 - si evince che l'immobile del presente lotto è pervenuto a Pecorelli Antonia nata a Vieste (FG) il 09/10/1948, quale bene personale, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pompilio Massarelli di Vieste in data 25/09/1984, rep.31046/6351, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 04/10/1984 ai nn.15348/176721.

## **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

Locale ad uso deposito posto al piano terra di un fabbricato condominiale con vetustà di edificazione di circa quarant'anni, sito in zona semicentrale dell'abitato di Vieste (FG) lungo la via Dante Alighieri, con accesso dal civico 31/G di detta via.

Il fabbricato di cui sono parte i locali in piano terra ha vetustà di edificazione di circa quarant'anni, struttura portante in cemento armato e consta di un piano terra e quattro sovrastanti piani fuori terra. Le superfici di facciata sono intonacate a civile e tinteggiate presentandosi in mediocri condizioni manutentive.

L'accesso al locale avviene mediante una serranda avvolgibile al civico 31/G di via Dante Alighieri; esso è costituito da un unico vano a pianta rettangolare di complessiva superficie lorda pari a circa 60

m<sup>2</sup> con altezza interna di 3,4 m. Le pareti e i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati, il pavimento è in elementi lapidei. L'immobile è dotato di impianto elettrico. Lungo le pareti d'ambito sono evidenti segni diffusi di risalita d'umidità visibili peraltro sulle superfici esterne del fabbricato sia su via Dante che su via Monti.

#### **4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Al fine di giungere alla definizione del giudizio di stima, si dettaglia nel seguito in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile del lotto come risultante dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, precisata ed integrata dal confronto con la planimetria catastale in atti, tenuto conto dei parametri convenzionali del codice delle valutazioni immobiliari ed impiegando eventualmente opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di rapportare le superfici accessorie a quelle principali per giungere ad una valutazione omogenea.

	<b>Hu</b>	<b>Sup.</b>		<b>Sup.</b>
<b>Descrizione</b>	<b>piano (*)</b>	<b>lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>comm.le</b>
	[m]	[mq]	<b>di ragguaglio</b>	[mq]
Deposito P.T. sub 10	3,40	60	1	60
<b>TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv [mq]</b>				<b>60</b>

#### **5 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

##### **5.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili

per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento dell'immobile urbano (€/mq) sono: Agenzia delle Entrate OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Vieste. Il prezzo medio globale di riferimento, da cui il valore di stima, è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile Scv e prezzo medio unitario di riferimento.

### **5.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente, considerato il prezzo medio unitario Vm di €/mq 650,00 si perviene al prezzo medio globale di riferimento, nota la superficie commerciale vendibile dal rilievo eseguito, secondo la formula:  $Va = \text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 60,0 = \text{€ } 39.000,00$ .

### **5.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

All'importo di stima innanzi determinato si applicano la riduzione forfettaria del 5 % di Va per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi pari ad € 1.950,00.

## **6. VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

Il valore di stima dell'immobile del lotto al netto delle decurtazioni operate, risulta pertanto:  $\text{€ } 39.000,00 - \text{€ } 1.950,00 = \text{€ } 37.050,00$ , e dunque in cifra tonda:

### **Valore di stima della piena proprietà dell'immobile del lotto**

**a corpo e in cifra tonda:**

**€ 37.000,00**

(Euro trentasettemila/00)

**7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 26/05/2022 ai nn.13347/1599 per la complessiva somma di € 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 14/08/2021 rep.1532 di complessivi € 340.330,49 (trecentoquarantamilatrecentotrenta virgola quarantanove) a favore della SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma c.f. n.14535321005, contro Pecorelli Antonia innanzi generalizzata, gravante, tra gli altri, sui due immobili del presente lotto.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/02/2023 ai nn.2889/2142, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 21/12/2022, rep.53/2022 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. e dei soci Nasuti Francesco e Pecorelli Antonia, contro Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. con sede in Vieste c.f. n.01507560710, Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948 c.f. n.NSTFNC48L03F631A e Pecorelli Antonia nata a Vieste il 09/10/1948 c.f. n.PCRNTN48R49L858B.

**8 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

**8.1 Regolarità urbanistico edilizia:**

Il fabbricato residenziale di cui è parte l'immobile del presente lotto di

vendita è stato edificato giusta concessione edilizia N.18 del 11/05/1982 per la realizzazione di un edificio residenziale e successiva variante tecnica in corso d'opera rilasciata alla ditta Gentile Giovannantonio in data 24/09/1982 prot. n.8347. Agli atti del locale UTC non risulta rilasciata autorizzazione di agibilità/abitabilità.

### **8.2 Conformità catastale:**

Gli immobili sono regolarmente accatastrati. Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultata conforme alla planimetria catastale in atti dell'Agenzia del Territorio.

### **9 STATO DI POSSESSO**

L'immobile è nella disponibilità della ditta proprietaria, utilizzati quale deposito di oggetti e masserizie varie.

### **LOTTO 7**

*“Compendio immobiliare costituito da appezzamenti di terreno non accorpati, di varie dimensioni e a differente indirizzo colturale siti in agro del comune di Vieste (FG) alla località Tomarosso – Monte Peloso”.*

### **1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Compendio immobiliare costituito da appezzamenti di terreno non accorpati tra loro, aventi differente consistenza e indirizzo colturale e da un piccolo locale deposito siti in agro del Comune di Vieste (FG) in località Tomarosso e Monte Peloso. Detti immobili sono censiti al catasto terreni e fabbricati del Comune di Vieste con i seguenti dati identificativi e di classamento.

Catasto terreni, foglio 40:

- particella 41, qualità AA uliveto di superficie pari ad are 56.00 - AB seminativo, di superficie pari a Ha 2.47.23, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà 1000/1000;
- particella 42, qualità AA uliveto di superficie di Ha 3.14.00 - AB incolto produttivo di superficie di Ha 17.39.58, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo per la proprietà e Gentile Antonio da Vieste usufrutto per 1/2;
- particella 43, qualità AA uliveto di superficie pari ad are 2.15 - AB fabbricato diruto di superficie pari ad are 2.77, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà 1000/1000;
- particella 46, qualità AA uliveto di superficie pari ad are 24.25 - AB pascolo di superficie pari ad are 32.95, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo livellario e Comune di Vieste Diritto del Concedente;
- particella 54, qualità AA uliveto di superficie pari ad are 15.00 - AB seminativo di superficie pari ad are 16.61, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà 1000/1000;
- particella 55, qualità AA uliveto di superficie pari ad are 25.00 - AB pascolo cespugliato di superficie pari ad are 12.80, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà 1000/1000;
- particella 56, qualità AA uliveto di superficie pari ad are 67.00 - AB pascolo di superficie di Ha 1.61.84, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà 1000/1000;
- particella 57, qualità AA uliveto di superficie pari ad are 85.00 - AB incolto produttivo di superficie pari ad are 32.63, in ditta Nasuti

Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà 1000/1000;

- particella 70, qualità seminativo con superficie di are 20.52, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà e Gentile Antonio da Vieste usufrutto per 1/2;

- particella 71, qualità AA uliveto con superficie di are 36.00 - AB seminativo avente superficie di Ha 1.32.26, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà e Gentile Antonio da Vieste usufrutto per 1/2;

- particella 72, qualità AA uliveto con superficie di Ha 2.22.00 - AB incolto produttivo con superficie di Ha 11.88.07, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà 1000/1000;

- particella 73, qualità AA uliveto di superficie pari ad are 20.00 - AB seminativo con superficie di are 21.49, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà e Gentile Antonio da Vieste usufrutto per 1/2;

- particella 74, qualità pascolo con superficie di Ha 2.21.44, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà e Gentile Antonio da Vieste usufrutto per 1/2;

- particella 75, qualità pascolo, con superficie di are 1.20, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà 1000/1000;

- particella 76, qualità pascolo arborato;

- particella 79, qualità uliveto con superficie di are 5.90, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo oneri enfiteusi 6/54 e oneri livellario 18/54, oltre a Comune di Vieste, De Filippo Raffaella da Monte Sant'Angelo, Rinaldi Girolamo da Monte



Sant'Angelo, Totaro Antonio da Desio, Totaro Antonio da Monte

Sant'Angelo e Totaro Michele da Paderno Dugnano;

- particella 169, qualità uliveto, superficie are 50.81, in ditta Nasuti Francesco oneri enfiteusi 6/18, oltre a De Filippo Raffaella da Monte Sant'Angelo, Comune di Vieste e Totaro Antonio da Desio;

- particella 170, qualità AA uliveto, superficie are 45.71 - AB pascolo superficie are 5.15, in ditta Nasuti Francesco oneri enfiteusi 6/18, oltre a De Filippo Raffaella da Monte Sant'Angelo, Comune di Vieste e Totaro Antonio da Desio;

- particella 171, qualità AA uliveto, superficie are 27.52 - AB pascolo arborato, superficie are 4.11, in ditta Nasuti Francesco oneri enfiteusi 6/18, oltre a De Filippo Raffaella da Monte Sant'Angelo, Comune di Vieste e Totaro Antonio da Desio.

Catasto terreni, foglio 42:

- particella 25, fabbricato diruto, superficie are 2.36, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà per 1/6, oltre a Nasuti Barbara, Nasuti Maria Antonietta, Rotunno Giovanni e Rotunno Michele;

- particella 32, qualità uliveto, superficie Ha 3.25.40, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà per 1/3, oltre a Nasuti Barbara proprietà per 1/3 e Nasuti Maria Antonietta proprietà per 1/3;

- particella 33, qualità incolto produttivo, superficie are 2.00, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà per 1/3, oltre a Nasuti Barbara proprietà per 1/3 e Nasuti Maria Antonietta

proprietà per 1/3;

- particella 35, qualità seminativo, superficie are 16.20, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà per 1/6, oltre a Nasuti Barbara, Nasuti Maria Antonietta, Rotunno Giovanni e Rotunno Michele;

- particella 36, qualità seminativo arborato, superficie Ha 2.79.70, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà per 1/3, oltre a Nasuti Barbara proprietà per 1/3 e Nasuti Maria Antonietta proprietà per 1/3;

- particella 82, qualità AA bosco alto, superficie Ha 4.33.29 - AB pascolo, superficie Ha 1.58.84 - AC pascolo arborato, superficie are 9.79, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà per 1/3, oltre a Nasuti Barbara proprietà per 1/3 e Nasuti Maria Antonietta proprietà per 1/3;

- particella 325, qualità AA uliveto, superficie Ha 1.58.42 - AB pascolo arborato, superficie are 19.10 in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà per 1/3, oltre a Nasuti Barbara proprietà per 1/3 e Nasuti Maria Antonietta proprietà per 1/3.

Catasto fabbricati, foglio 42:

- particella 326, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 m<sup>2</sup>, superficie catastale 38 m<sup>2</sup>, in ditta Nasuti Francesco da Monte Sant'Angelo proprietà per 1/3, oltre a Nasuti Barbara proprietà per 1/3 e Nasuti Maria Antonietta proprietà per 1/3.

Confini:

- il fondo rustico in contrada Tomarosso costituito dalle particelle 46AA e 46AB del foglio 40 confina con il tratturo di Monte Peloso, con proprietà Laprocina Giovanni o aventi causa e con proprietà Gentile Michele, salvo altri e migliori confini;

- il fondo rustico in contrada Tomarosso – Monte Peloso con piccolo fabbricato rurale costituito dai terreni del foglio 40 particelle 41 (AA, AB), 43 (AA, AB), 54 (AA, AB), 55 (AA, AB), 56 (AA, AB), 57 (AA, AB), 72 (AA, AB) e 75 confina con retrostante proprietà Nasuti Francesco, con tratturo comunale, salvo altri e migliori confini.;

- il fabbricato censito al 42 particella 326 (edificato su suolo di cui alla particella 28 del foglio 42) in contrada Tomarosso confina con le particelle 26, 31, 262, 258 e 265 del medesimo foglio 42;

- il fondo rustico in località Monte Peloso di complessiva estensione catastale di Ha 11.73.12 costituito dalla particelle del foglio 40 ai nn.70, 71 (AA, AB), 73 (AA, AB), 74 e 76 confina con proprietà Nasuti Francesco e Luigi o aventi causa, con proprietà Gentile Michele o aventi causa, con proprietà Parato Antonino o aventi causa, salvo altri e migliori confini;

- il fabbricato diruto in particella 25 del foglio 42 in uno alla particella 35 in località Tomarosso confinano con le particelle 258, 325, 326, 33 e 24 del medesimo foglio 42;

- il fondo rustico di estensione catastale pari a Ha 01.33.30 in località Tomarosso censito al foglio 40 particelle 169, 170 (AA, AB) 171 (AA, AB) confina con proprietà Nasuti o aventi causa, con proprietà Rinaldi o aventi causa per due lati, salvo altri e migliori confini.

## **2. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

L'utile dominio del terreno distinto alla particella 46 del foglio 40 e i diritti pari a 1/3 indivisi della particella 79 del foglio 40 sono pervenuti a Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, quale bene personale, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pompilio Massarelli di Vieste in data 16/10/1979 registrato a Manfredonia il 24/10/1979 al n.2531, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 10/11/1979 ai nn.15891/89239.

L'utile dominio sulla quota di 1/9 indiviso dell'intero della particella 79 del foglio 40 è pervenuto a Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, quale bene personale, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale De Candia di Vieste in data 19/10/2004 rep.28137/12853 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29/10/2004 ai nn.26540/19257.

La piena proprietà degli immobili del foglio 40 particelle 41, 43, 54, 55, 56, 57, 72 e 75, in località Tomarosso – Monte Peloso, è pervenuta a Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Cassano di San Severo in data 27/06/1996 rep.69756 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 26/07/1996 ai nn.11693/8944.

L'immobile distinto alla particella 326 del foglio 42 al ventennio non era stato ancora costruito mentre il suolo su cui lo stesso è stato edificato, identificato al Catasto terreni del comune di Vieste al foglio

42 particella 28 unitamente alle particelle di terreno 32, 33, 36 e 30, pervennero al sig. Nasuti Francesco quale bene personale per i diritti di comproprietà pari a 1/3 indiviso dell'intero, in virtù di successione legittima in morte del padre Nasuti Luigi nato a Monte Sant'Angelo il 03/04/1926, c.f. n.NSTLGU26D03F631Q, deceduto il 21/07/1995, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Manfredonia classificata al n.636 del volume 189; a Nasuti Luigi detti beni pervennero in forza di atto a rogito Notaio Pompilio Massarelli di Vieste del 02/10/1979 rep.28314, registrato a Manfredonia il 18/10/1979 al n.2474 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29/10/1979 ai nn.15132/88563.

Gli immobili del foglio 40 particelle 70, 71 (AA, AB), 73 (AA, AB), 74 e 76 sono pervenuti a Nasuti Francesco per la piena proprietà quale bene personale, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pompilio Massarelli di Vieste in data 03/03/1970 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 25/03/1970 ai nn.7568/228926.

La quota di comproprietà pari a 1/6 indiviso del fondo in foglio 42 particelle 25 e 35 è pervenuta a Nasuti Francesco in virtù di successione legittima in morte del padre Nasuti Luigi nato a Monte Sant'Angelo il 03/04/1926, c.f. n.NSTLGU26D03F631Q, deceduto il 21/07/1995, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Manfredonia classificata al n.636 del volume 189; a nasuti Luigi i diritti di comproprietà pari a 1/2

pervennero in forza di atto di donazione a rogito Notaio Pompilio Massarelli di Vieste del 02/10/1979 rep.28314 registrato a Manfredonia il 18/10/1979 al n.2474, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29/10/1979 ai nn.15132/88563.

Il diritto di enfiteusi sulla quota di 1/3 indiviso dell'intero degli immobili del foglio 40 particelle 169, 170 (AA, AB), 171 (AA, AB), è pervenuto a Nasuti Francesco, innanzi generalizzato, quale bene personale, in forza di atto a rogito Notaio Pasquale De Candia di Vieste del 19/10/2004, rep.28137/12853, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29/10/2004 ai nn.26540/19257.

### **3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Compendio immobiliare costituito da fondi rustici non accorpati tra loro aventi differente indirizzo colturale e da un piccolo locale deposito siti in agro del Comune di Vieste (FG) in località Tomarosso e Monte Peloso. Alla maggior estensione dei fondi in parola si giunge a partire dal centro abitato di Vieste percorrendo il lungomare Enrico Mattei in direzione Mattinata litoranea e svoltando a destra all'altezza del Lido Oasi in direzione Istituto Alberghiero – Eliporto; percorsa la suddetta traversa per circa 500 m si giunge ad una biforcazione a "Y" dove occorre proseguire a sinistra seguendo la direzione Istituto Alberghiero – Masseria San Salvatore. Percorsi quindi ulteriori 800 m durante i quali si oltrepassa l'Istituto Alberghiero occorre svoltare a destra e imboccare una strada in salita nella direzione Masseria San Salvatore – Azienda Agricola San Salvatore nel corso della quale si

oltrepassa sulla sinistra il Regine Club Residence finché, percorsi ulteriori 4 km, si giunge ad avere sulla sinistra una stradina in salita, in pessime condizioni manutentive, che porta ai fondi in parola. Quale percorso alternativo, senza svoltare per la succitata stradina, si può proseguire per ulteriori 1,9 km in direzione Masseria San Salvatore e poi svoltare a sinistra imboccando una strada sterrata in discesa che conduce in prossimità del compendio in oggetto.

#### **4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

La consistenza degli immobili del presente lotto, indispensabile alla definizione del giudizio di stima, attesa l'indisponibilità di rilievi strumentali diretti eseguiti in sito, viene desunta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio. Le superfici così definite sono successivamente raggruppate per qualità tenuto conto di quanto rilevato e constatato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, così da poter disporre di classi omogenee alle quali applicare il parametro unitario di stima.

#### **5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

##### **5.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo basato sui valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, topografia, altitudine e giacitura, caratteristiche fisico – chimiche dei terreni, caratteristiche idrologiche e disponibilità d'acqua, accessi e conformazione, dotazioni impiantistiche, presenza/assenza di fabbricati.

Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento sono: servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; agricoltori e coltivatori diretti della zona; ufficio tecnico del Comune di Vieste; indagine di mercato istituto ministeriale Crea; valori agricoli medi (VAM) della regione agraria n°5 in cui essi ricadono.

### **5.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente, si dettagliano di seguito i parametri unitari assunti in funzione delle caratteristiche strutturali dei fondi in parola e del loro indirizzo colturale. In dettaglio: seminativo: €/Ha 9.500; seminativo arborato: €/Ha 9.500,00; incolto produttivo: €/Ha 800,00; pascolo: €/Ha 2.300,00; pascolo arborato: €/Ha 2.000,00; uliveto: €/Ha 17.500; pascolo cespugliato: €/Ha 2.000,00.

### **6. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

Valore di stima complessivo a corpo e in cifra tonda di: piena proprietà dell'intero degli immobili del lotto di cui al foglio 40 particelle 41, 43, 54, 55, 56, 57, 72, 75, 70, 71, 73, 74, 76, unitamente alla quota di 1/3 indiviso dell'intero degli immobili del lotto di cui al foglio 40 particelle 79, 169, 170, 171, unitamente alla quota di 1/3 indiviso dell'intero degli immobili del lotto di cui al foglio 42 particelle 326, 32, 33, 36, 82, 325, unitamente alla quota di 1/9 indiviso dell'intero degli immobili del lotto di cui al foglio 40 particella 79, unitamente alla quota di 1/6 indiviso dell'intero degli immobili del lotto di cui al foglio



42 particelle 25, 35, unitamente all'utile dominio degli immobili del lotto di cui al foglio 40 particelle 46 AA, 46 AB.

**€ 290.000,00**

(Euro duecentonovantamila virgola zero zero)

## **7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 27/11/2018 ai nn.25111/18733 nascente da atto a rogito Notaio Giovanni Gentile di Rodi Garganico del 19/11/2018 rep.46677/20445 a favore del Comune di Vieste c.f. n.83000770715 e contro Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948, gravante, tra l'altro, l'immobile distinto al foglio 40 particella 72.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/02/2023 ai nn.2889/2142, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 21/12/2022, rep.53/2022 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. e dei soci Nasuti Francesco e Pecorelli Antonia, contro Supermarket P.& N. S.n.c. di Pecorelli Antonia & C. con sede in Vieste c.f. n.01507560710, Nasuti Francesco nato a Monte Sant'Angelo il 03/07/1948 c.f. n.NSTFNC48L03F631A e Pecorelli Antonia nata a Vieste il 09/10/1948 c.f. n.PCRNTN48R49L858B.

## **8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

8.1 Situazione urbanistica:

I terreni del presente lotto ricadono in zona tipizzata E Agricola normale del vigente piano regolatore generale di Vieste approvato con Delibera di C.C. n. 51 del 16.05.2000.

#### **8.2 Conformità catastale:**

Nessuna difformità. Gli immobili sono regolarmente accatastati.

#### **9. STATO DI POSSESSO**

Gli immobili del lotto sono nella disponibilità del sig. Nasuti Francesco e da questi direttamente utilizzati e condotti.

\* \* \*

Nel rassegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Foggia, lì 10/11/2024

Con Osservanza

Il CTU

*F.to ing. Francesco CELA*

#### **Distinta degli allegati:**

1. Verbali di sopralluogo;
- 2.1 Visura catastale dei beni acquisiti alla massa;
- 2.2 Planimetrie catastali degli immobili urbani;
- 2.3 Estratti di mappa dei fondi rustici;
3. Atti acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vieste;
4. Schede Osservatorio OMI per immobili urbani;
- 5.1 Documentazione fotografica u.i. via Don Tonino Bello;

5.2 Documentazione fotografica u.i. via Don Tonino Bello;

5.3 Documentazione fotografica u.i. loc. Palude Mezzane;

5.4 Documentazione fotografica u.i. via Dante Alighieri;

5.5 Documentazione fotografica fondi rustici loc. Tomarosso;

6. Certificazione notarile;

7. Ricevute convocazioni per operazioni peritali.