



STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/17 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

– SCHEDA DI SINTESI

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 04

### Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511  
email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)



# TRIBUNALE DI FOGGIA

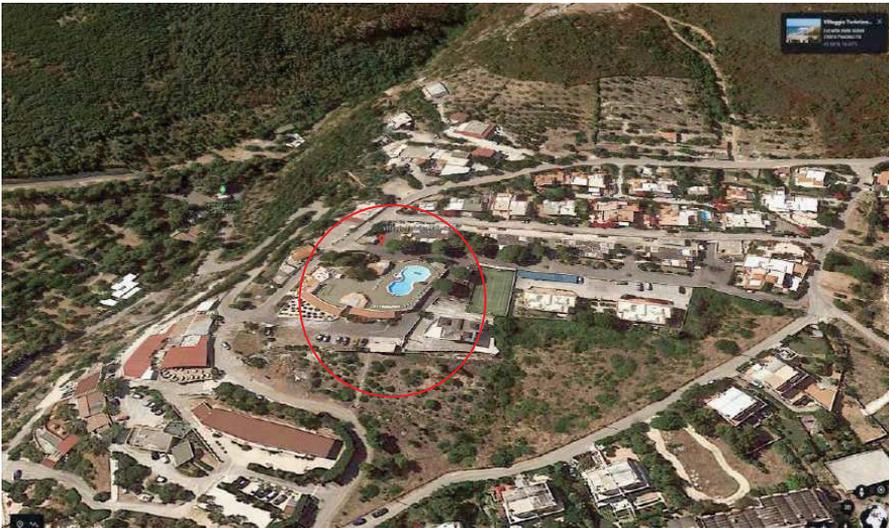
ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/2017/EI

Promossa da



## SCHEDA DI SINTESI



Valore Lotto:

€ 2.800.000,00

Tipologia:

Complesso Turistico

N. Lotti:

Lotto Unico



Indirizzo: Località Valle Scinni- Baia San Nicola

Città: Peschici

Provincia: Foggia

Coordinate geografiche: 41.943377,



<b>Tipologia</b>	Villaggio turistico
<b>Descrizione Composizione</b>	<p>Complesso immobiliare ad uso turistico-residenziale, comprensivo di fabbricati e terreni pertinenziali, costituito da: n° 26 appartamenti di cui 16 monolocali, 10 bilocali ad uso turistico, più 4 bilocali di cui 3 alloggi per il personale e 1 alloggio custode posti in più corpi di fabbrica e da una zona commerciale con area piscina-relax, campo da tennis, locale reception-ufficio, , market, sala giochi, ristorante - bar - pizzeria con antistante porticato e veranda scoperta; interamente recintato e dotato di n° 3 ingressi carrabili ed uno pedonale, servito da viabilità asfaltata, viali pedonali e aiuole. Il compendio pignorato insiste su di una superficie complessiva pari a circa 9.744 mq, compresi i fabbricati ivi insistenti e così composti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• N. 4 Corpi di fabbrica ognuno da: sei (6) appartamentoini, di cui quattro (4) monolocali da un massimo di quattro posti letto e due (2) bilocali da un massimo di sei posti letto;</li> <li>• N. 1 Corpo di fabbrica composto da un locale deposito e due appartamentoini trilocali</li> <li>• N. 1 Corpo di fabbrica composto da un locale lavanderia con annesso giardino</li> <li>• N. 1 Corpo di fabbrica composto da cinque (4) appartamentoini bilocali (alloggio personale e custode), piscina, locale deposito interrato, vasca idro-massaggi, area scoperta, campo da tennis, locali commerciali e depositi, reception, e spazi pertinenziali</li> </ul> <p>Tutti i fabbricati, sia quelli adibiti ad alloggi, sia quelli a magazzini a vani tecnologici e quelli adibiti ad attività commerciale hanno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Struttura</u> in muratura</li> <li>- <u>Copertura</u> a testa di padiglione (cupole)</li> <li>- <u>Tamponature esterne</u> in laterizio intonacate e pitturate</li> <li>- <u>Tramezzature</u>: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate</li> </ul>
<b>Composizione Appartamenti</b>	<p>Gli appartamenti destinati alla ricezione turistica e l'alloggio custode sono composti da una o due camere da letto e completi di vano cucina, bagno e veranda esterna coperta e scoperta</p> <p>Altezza interna utile h=3,00</p> <p>Gli appartamenti ad uso del personale sono composti da due camere da letto e bagno</p> <p>Altezza interna utile h=2,25</p>
<b>Finiture Appartamenti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pavimenti</u>: piastrelle in graniglia di marmo</li> <li>- <u>Pareti</u> intonacate e pitturate a civile</li> <li>- <u>Bagni</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rivestimento in piastrelle in ceramica</li> <li>- Sanitari: lavabo, bidet, vaso, doccia con cabina in plastica</li> </ul> </li> <li>- Infissi esterni (finestre): in p.v.c. bianco e doppi vetri, dotati di tapparelle in plastica</li> <li>- <u>Porte</u>: in legno tamburato;</li> <li>- <u>Porta d'ingresso</u>: blindata.</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<p>Il Villaggio è provvisto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianto elettrico sottotraccia</li> <li>- Impianto idrico – fognario</li> <li>- Impianto gas metano per cucina e acqua calda allacciati alla rete pubblica</li> <li>- depuratore per il trattamento e lo smaltimento delle acque luride</li> <li>- impianto per il riscaldamento delle acque ad uso civile con un locale termico e serbatoio di accumulo, pompe e caldaie.</li> </ul> <p>gli appartamenti sono dotati anche di:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianto di climatizzazione aria con split e motore esterno</li> <li>- Impianto TV con parabola e rete Wi Fi</li> </ul> <p>Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre non è stata fornita rinvenuta alcuna certificazioni dei suddetti impianti</p>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare: <b>molto buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Agro del Comune di PESCHICI (FG) Località Baia San Nicola contrada Valle Scinni. in direzione della Litoranea Peschici-Vieste a 2,00 Km dal centro storico di Peschici, a circa 300 metri dalla spiaggia e a 50 metri sul livello del mare
<b>Confini</b>	Il tutto nell'insieme confina a nord con strada comunale San Nicola, ad est e sud con area comunale ed ad ovest sempre con strada comunale
<b>Dati catastali</b>	<p>N.C.E.U. di Peschici:</p> <p><b>N. 4 Corpo di fabbrica</b> ognuno composto da: sei (6) appartamentoini, di cui quattro (4) monolocali (vani1,5) e due (2) bilocali (vani 2,5), in <b>contrada Difesa Pastore n. 4, P. T., al: Foglio. 6: p.lla 25/1-2-3-4-5-6, p.lla 26/1-2-3-4-5-6, p.lla 23/1-2-3-4-5-6; p.lla 24/1-2-3-4-5-6</b></p> <p><b>N 1 Corpo di fabbrica</b> composto da un locale deposito e due appartamentoini trilocali in <b>viale Scinni, P. T., al Foglio 6, p.la 231/3, Categ. C/2, Cl. 12, Mq. 20; p.la 231/4, Categ. A/4, Cl. 5, vani 3,5, p.la 231/5, Categ. A/4, Cl. 5, vani 4</b></p> <p><b>N 1 Corpo di fabbrica</b> composto da un locale lavanderia, in contrada Difesa Pastore P.T., al <b>Foglio 6, p.la 107/3,.Categ. C/2, Cl. 1, Mq. 33</b></p> <p><b>N. 1 Corpo di fabbrica</b> composto da cinque (5) appartamentoini bilocali, piscina, locale deposito interrato, vasca idro-massaggi, area scoperta, campo da tennis, locali commerciali e depositi sala direzione, alloggio custode e spazi pertinenziali al <b>Foglio 6, p.la n. 233, contrada Valle Scinni, P. T-S1, Categ. D/2</b></p> <p>N.C.T. di Peschici , Contrada Valle Scinni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- F. 6, p.la 233 EU are 45.60</li> <li>- Fg 6 p.la 490 BOSCO ALTO 5 are 00.43</li> <li>- Fg 6 mapp 128 SEMINATIVO 3 are 18.76</li> <li>- Fg 6 mapp 238 SEMINATIVO 2 are 10.28</li> <li>- Fg 6 mapp 94 BOSCO ALTO 5 are 5.53</li> <li>- Fg 6 mapp 19 BOSCO ALTO 5 are 1.48</li> <li>- Fg 6 mapp 130 SEMINATIVO 3 are 00.55</li> <li>- Fg 6 mapp 129 BOSCO ALTO 5 are 5.98</li> </ul>
<b>Proprietario</b>	██████████ nato a P. ██████████ ██████████ proprietà per 1/1
<b>Titolo di Provenienza</b>	<b>atto di compravendita</b> a rogito del notaio Giovanni Gentile del 30/04/2004 n. 36104 trascritto a Lucera il 07/05/2004 ai nn. 4836/3740
<b>Vincoli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitù di passaggio per l'accesso agli immobili al al foglio 6 p.lle 20, 21 e 24 che hanno accesso attraverso la viabilità interna del villaggio</li> </ul>



<p>Trascrizioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/11/1997 ai nn. 8173/806 a favore di [redacted] con sede in [redacted] Contro [redacted] con sede in [redacted] proprietà per 1/1 (SUI MAPP.LI 23/1-23/2-23/3-23/4-23/5- 23/6-24/1-24/2-24/3-24/4-24/5-24/6-25/1-25/2-25/3-25/4- 25/5-25/6-26/1-26/2-26/3-26/4-26/5-26/6)</li> <li>• <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/02/2004 ai nn.2510/280 A favore [redacted] Con sede in [redacted] Contro [redacted] con sede in [redacted] proprietà per 1/1 (SUI MAPP.LI 23/1-23/2-23/3-23/4-23/5-23/6-24/1-24/2-24/3-24/4-24/5-24/6-25/1-25/2-25/3-25/4- 25/5-25/6-26/1-26/2-26/3-26/4-26/5-26/6)</li> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/05/2004 ai nn. 4833/632 a favore di [redacted] con sede in [redacted] Contro [redacted] proprietà per 1/1 su tutti gli immobili oggetto del pignoramento <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Annotazione n. 876 del 15/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)</li> <li>2. Annotazione N. 766 del 26/05/2009 (ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO)</li> </ul> </li> <li>• <b>IPOTECA LEGALE</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 08/09/2015 ai nn. 6438/547 A favore di [redacted] con sede in [redacted], Contro [redacted] proprietà per 1/1 su tutti gli immobili oggetto del pignoramento.</li> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/05/2017 ai nn. 3999/3253 in forza del verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/4/2017 n. 3065 di rep. per un totale di euro 2.540.175,84 oltre interessi e spese a favore di [redacted] Con sede [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà Contro [redacted] proprietà per 1/1 su tutti gli immobili in oggetto.</li> </ul>
<p>Stato di possesso e occupazione</p>	<p>A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a [redacted] nato a [redacted] per la piena proprietà.</p> <p>Ad oggi il possesso risulta in capo al sig. [redacted], quale legale rappresentante della Società "[redacted]" quale affittuario per mezzo di "Scrittura Privata di Affitto d'azienda" del 25/05/2018 della durata di anni 6 rinnovabili. Il contratto è successivo alla trascrizione del presente Pignoramento.</p>
<p>Regolarità Edilizio - Urbanistica</p>	<p>Il complesso turistico residenziale denominato "Valle Scinni" è stato realizzato precedentemente agli anni settanta ed ultimato nei primi anni settanta, poi migliorato in seguito in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza edilizia n° 48 del 19/12/1967;</li> <li>- Licenza edilizia n° 14 del 26/10/1970;</li> <li>- Licenza edilizia n° 14 del 24/12/1975;</li> <li>- Licenza edilizia n° 31 del 05/11/2001;</li> <li>- Autorizzazione per il rifacimento della piscina n° 208 del 13/02/2002.</li> </ul> <p>di cui non è stata rinvenuta copia cartacea.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pratica edilizia, in corso di definizione, del 18/11/2016 prot. 0010601 per la "Richiesta</li> </ul>



	<i>di Permesso di Costruire per l'ammodernamento, riqualificazione e messa in sicurezza del Villaggio Turistico Valle Scinni sito in agro di Peschici alla località Valle Scinni", con "Parere favorevole per la regolarità tecnica della proposta progettuale" da parte dell'UTC di Peschici</i>								
<b>Conformità Catastale</b>	<p>Gli immobili risultano regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali.</p> <p>Si rende necessario l'aggiornamento catastale in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per gli immobili alla p.lla 233;</li> <li>- per l'immobile al foglio 6 mapp. 25 sub 1</li> </ul>								
<b>Agibilità</b>	Non rinvenuta								
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1.spazi aperti pertinenziali</td> <td style="text-align: right;">6.291,70</td> </tr> <tr> <td>2. campo da tennis</td> <td style="text-align: right;">420,00</td> </tr> <tr> <td>3. piscina</td> <td style="text-align: right;">175,00</td> </tr> <tr> <td>4. spazi coperti</td> <td style="text-align: right;">2.857,30</td> </tr> </table>	1.spazi aperti pertinenziali	6.291,70	2. campo da tennis	420,00	3. piscina	175,00	4. spazi coperti	2.857,30
1.spazi aperti pertinenziali	6.291,70								
2. campo da tennis	420,00								
3. piscina	175,00								
4. spazi coperti	2.857,30								
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 2.800.000,00</b>								



Vista aerea:



Viste esterne e interne

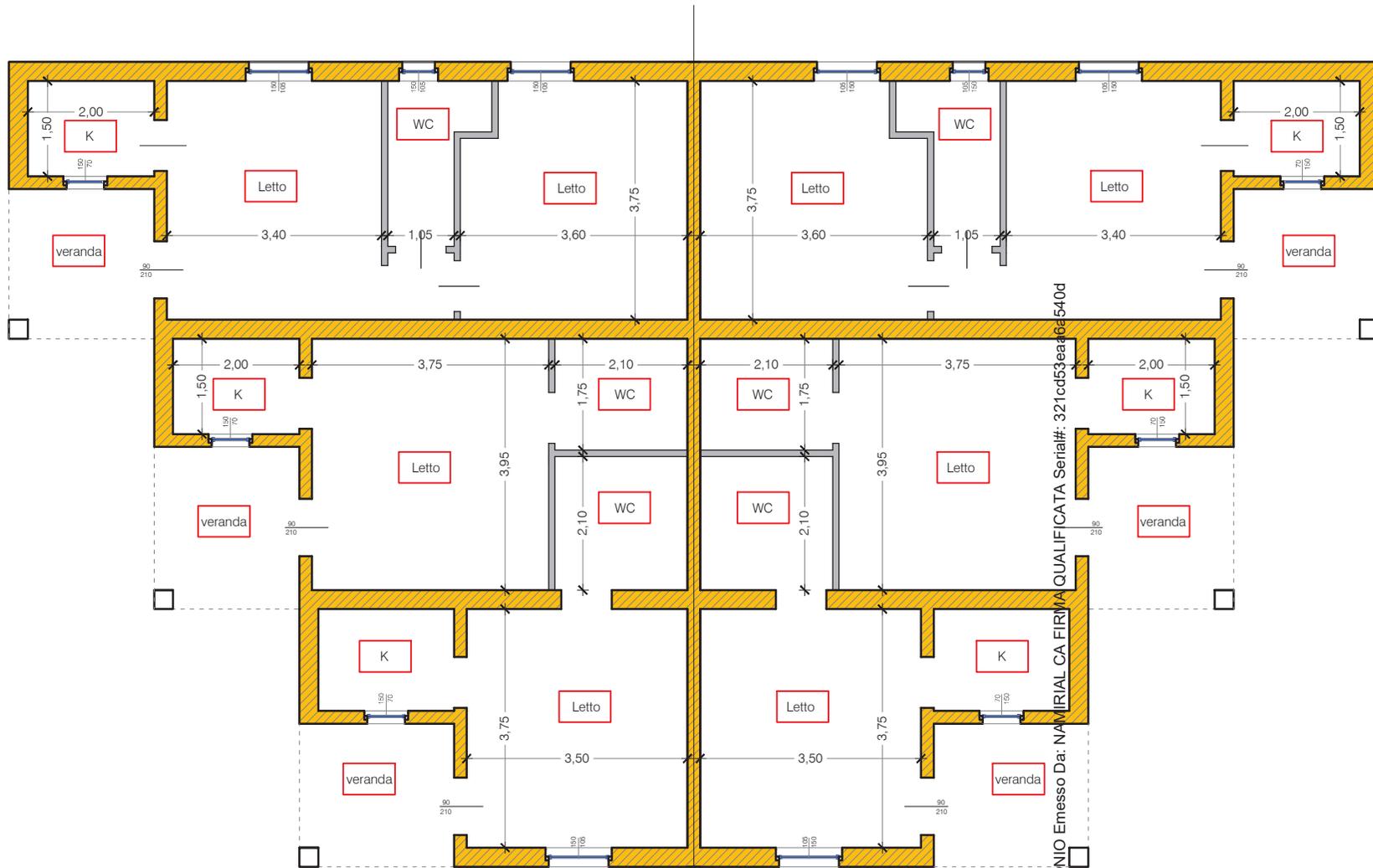






# PIANO TERRA

Foglio 6, part. 24, sub.1-2-3-4-5-6

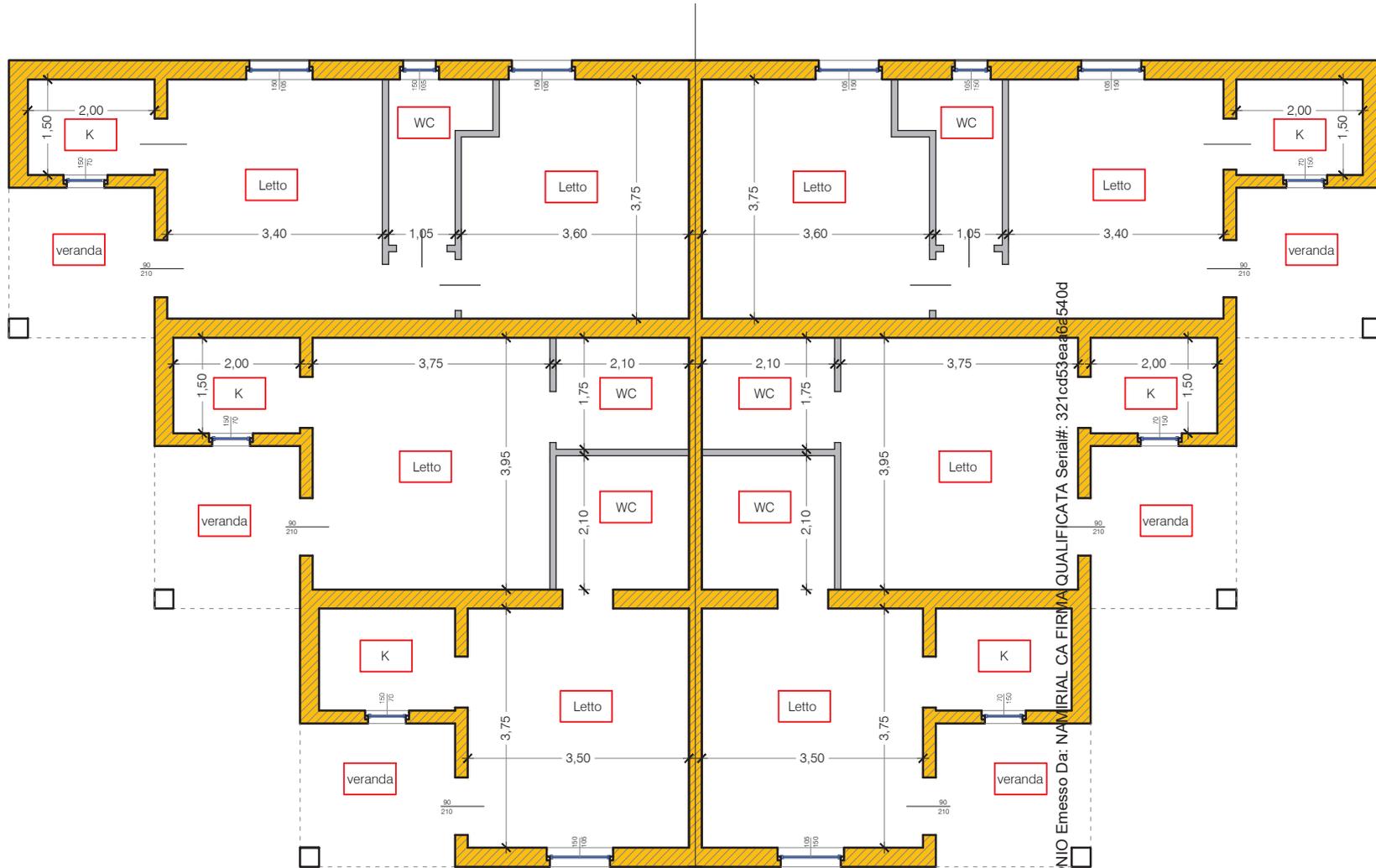


Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53ea66540d

Sup. lorda piano Terra	182,60 mq
Verande	32,40 mq

# PIANO TERRA

Foglio 6, part. 25, sub.1-2-3-4-5-6

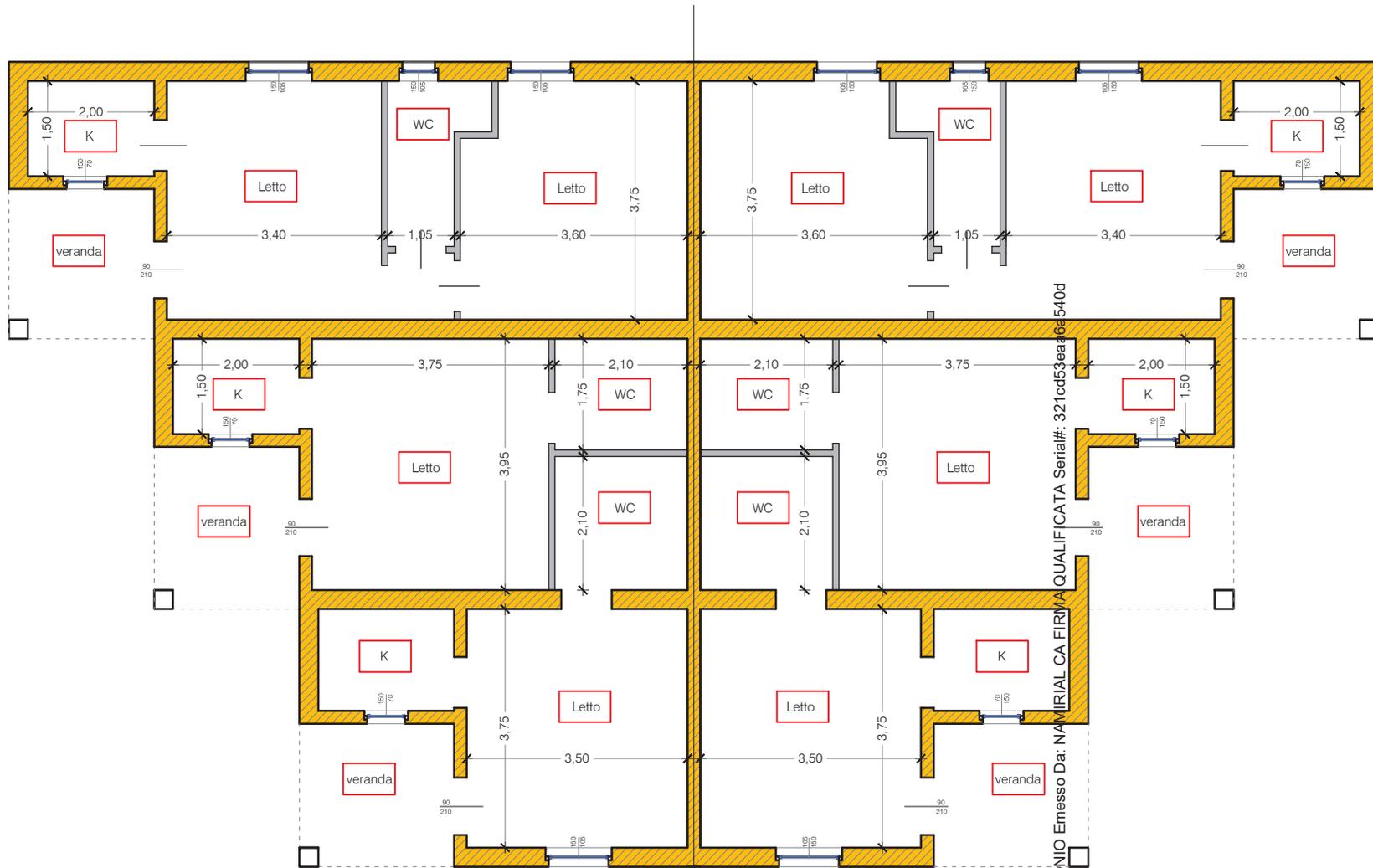


Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53ea66540d

Sup. lorda piano Terra	182,60 mq
Verande	32,40 mq

# PIANO TERRA

Foglio 6, part. 26, sub.1-2-3-4-5-6

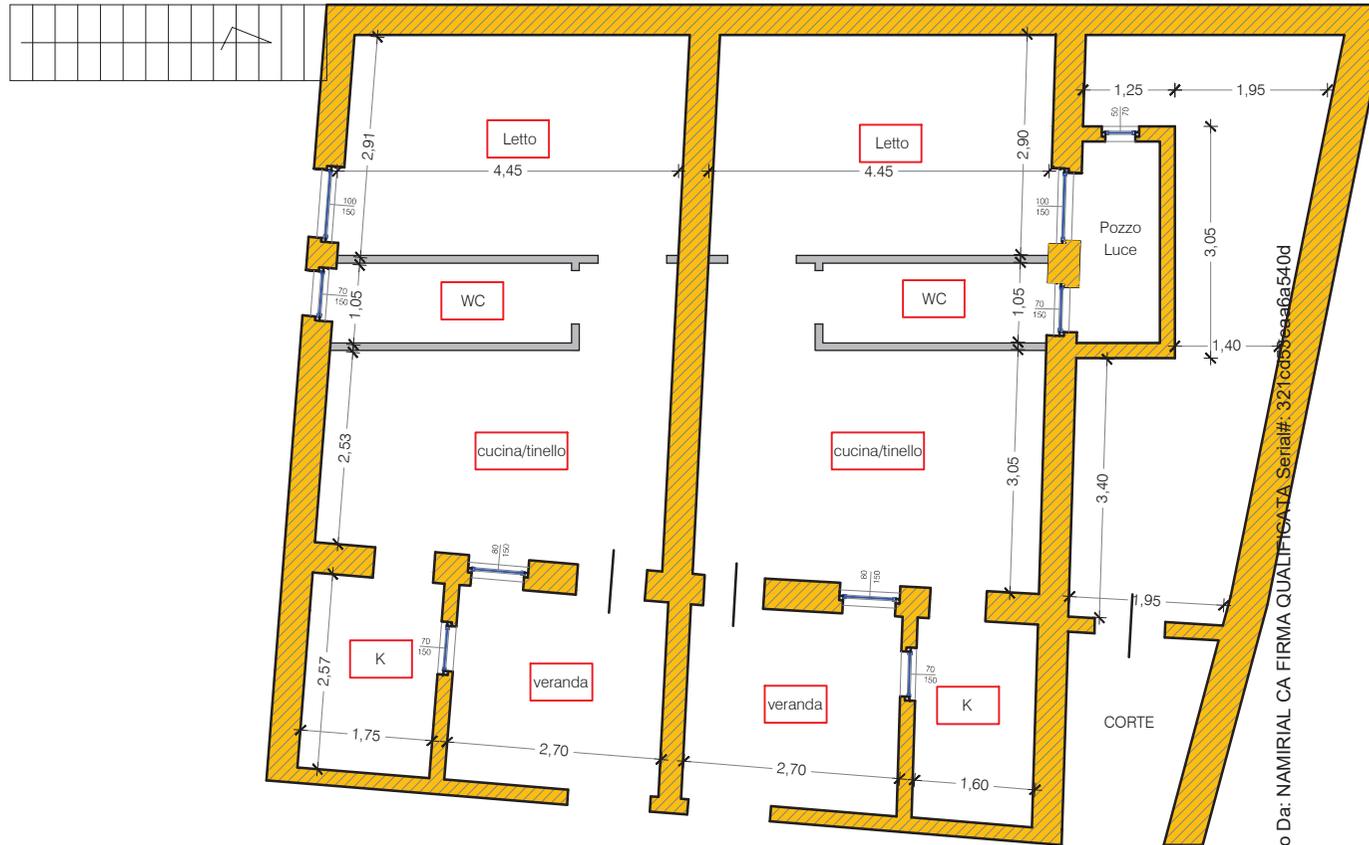


Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53ea66540d

Sup. lorda piano Terra	182,60 mq
Verande	32,40 mq

# PIANO TERRA

Foglio 6, part. 231, sub.3-4-5



Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321c008eeaa6a540d

Sup. lorda piano Terra	128,40 mq
Verande	14,30 mq

PIANO TERRA

PLANIMETRIA GENERALE FOGLIO 6 P.LLA 233

STRADA COMUNALE SAN NICOLA



P.LLA 129

P.LLA 218

P.LLA 130

P.LLA 1

P.LLA 2

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaab2540d

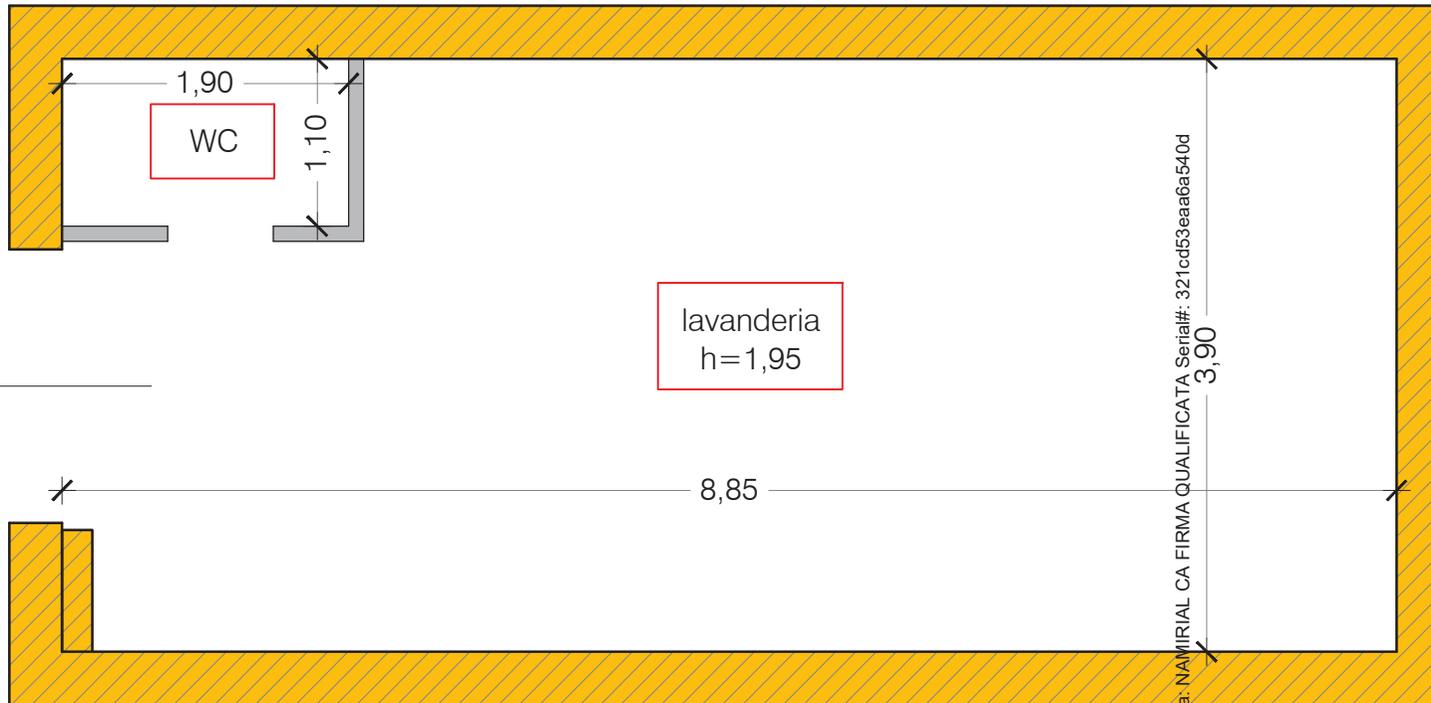
P.LLA 99

E



# PIANO TERRA

Foglio 6, part. 107, sub.3 cl. C/2



Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

Sup. lorda piano Terra 43,90 mq