



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



C/



Descrizione Elaborati:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

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

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

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

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

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

Promossa da

UDI Banca S.p.A.

contro

ESPOSIZIONE IMMOBILIARE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE di
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente



9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall’U.T.C. di Peschici
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – stato di possesso dei beni
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto
- P – APE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



0.0 - PREMESSA

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 11/12/2018 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 234/17 R.G.E. Imm. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

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

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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione,



soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.(In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

1. **quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.**quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione
2. **Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:
 - 2.**bis – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in .risposta al presente .quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
3. **Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento
4. **Stima dei beni** in base al valore di mercato in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi
- 4.- **bis – Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle



indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

5. **Verifica della comoda separabilità** in caso di bene indiviso della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola
6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
7. **Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni
8. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*
9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno



cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

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

11.Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio stagiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione



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

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

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

12. Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 234/17 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

1. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 1, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 25, sub 1, categoria A/4, vani 2,5, piano n. T;*
2. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 25, sub 2, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
3. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 3, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 25, sub 3, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
4. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 4, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 25, sub 4, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
5. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 5, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 25, sub 5, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*



6. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 6, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 25, sub 6, categoria A/4, vani 2,5, piano n. T;*
7. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 1, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 26, sub 1, categoria A/4, vani 2,5, piano n. T;*
8. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 2, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 26, sub 2, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
9. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 3, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 26, sub 3, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
10. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 4, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 26, sub 4, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
11. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 5, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 26, sub 5, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
12. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 6, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 26, sub 6, categoria A/4, vani 2,5, piano n. T;*
13. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 1, censito al NCEU di detto*



- Comune, al foglio 6, part. 23, sub 1, categoria A/4, vani 2,5, piano n. T;
14. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 2, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 23, sub 2, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
 15. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 3, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 23, sub 3, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
 16. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 4, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 23, sub 4, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
 17. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 5, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 23, sub 5, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
 18. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 6, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 23, sub 6, categoria A/4, vani 2,5, piano n. T;*
 19. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 1, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 24, sub 1, categoria A/4, vani 2,5, piano n. T;*
 20. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 2, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 24, sub 2, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
 21. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in*



Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 3, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 24, sub 3, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;

22. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 4, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 24, sub 4, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
23. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 5, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 24, sub 5, categoria A/4, vani 1,5, piano n. T;*
24. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore n. 4, Int. 6, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 24, sub 6, categoria A/4, vani 2,5, piano n. T;*
25. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: magazzini e locali di deposito in Comune di Peschici, Viale Scinni, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 231, sub 3, categoria C/2, piano n. T, mq 20;*
26. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Viale Scinni, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 231, sub 4, categoria A/4, vani 3,5, piano n. T;*
27. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Peschici, Viale Scinni, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 231, sub 5, categoria A/4, vani 4, piano n. T;*
28. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: magazzini e locali di deposito in Comune di Peschici, Contrada Difesa Pastore, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 107, sub 3, categoria C/2, piano n. T, mq 33;*



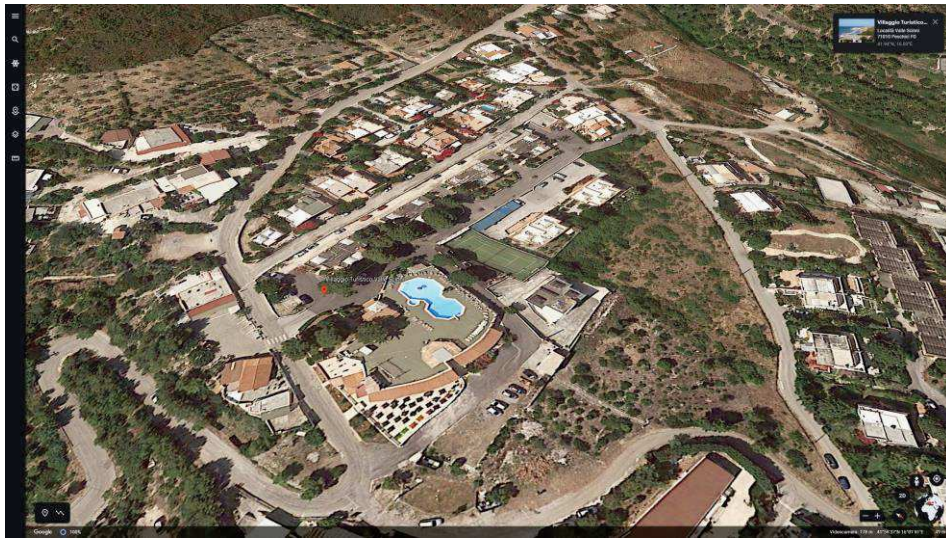
29. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: alberghi e pensioni in Comune di Peschici, Contrada Valle Scinni, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 6, part. 233, categoria D/2, piano n. T-S1;*
30. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: ente urbano in Comune di Peschici, Contrada Valle Scinni, censito al NCT di detto Comune, al foglio 6, part. 233, categoria Eu, are 45.60;*
31. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: terreno in Comune di Peschici, Contrada Valle Scinni, censito al NCT di detto Comune, al foglio 6, part. 490, categoria T, centiare 43;*
32. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: terreno in Comune di Peschici, Contrada Valle Scinni, censito al NCT di detto Comune, al foglio 6, part. 128, categoria T, are 18.76;*
33. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: terreno in Comune di Peschici, Contrada Valle Scinni, censito al NCT di detto Comune, al foglio 6, part. 238, categoria T, are 10.28;*
34. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: terreno in Comune di Peschici, Contrada Valle Scinni, censito al NCT di detto Comune, al foglio 6, part. 94, categoria T, are 05.53;*
35. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: terreno in Comune di Peschici, Contrada Valle Scinni, censito al NCT di detto Comune, al foglio 6, part. 19, categoria T, are 01.48;*
36. *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]: terreno in Comune di Peschici, Contrada Valle Scinni, censito al NCT di detto Comune, al foglio 6, part. 130, categoria*



T, centiare 55;

37. Piena proprietà per 1/1 del sig. **[REDACTED]**: terreno in Comune di **Peschici**, Contrada Valle Scinni, censito al NCT di detto Comune, al foglio 6, part. 129, categoria T, are 05.98

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Contrada Difesa Pastore		
Comune	PESCHICI		
Latitudine	41.943377		41°56'36.2"N
Longitudine	16.029195		16°01'45.1"E



Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, contattato telefonicamente il debitore, fissava il primo sopralluogo in data 13/03/2019, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di PESCHICI (FG) c.da Difesa Pastore, località Valle Scinni - Baia San Nicola, dandone comunicazione al debitore e alla parte creditrice a mezzo PEC. (cfr. All. B).



In tale data alle ore 11,15 giunto presso i luoghi da periziare, il sottoscritto trovava convenuto il sig. ██████████ proprietario del compendio pignorato ed il sig. ██████████ ██████████ affittuario del RESIDENCE VALLE SCINNI in cui sono ubicati gli immobili. I suddetti convenuti permettevano l'accesso ai luoghi. Quindi, dopo aver individuato con esattezza gli immobili in oggetto e la loro precisa ubicazione e disposizione planimetrica, attraverso i dati e gli elaborati catastali, il sottoscritto procedeva all'ispezione e ad un rilievo a campione, nonché ad un'attenta ricognizione per verificare lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura e la dotazione impiantistica, inoltre effettuava un dettagliato rilievo fotografico. Nell'occasione il sig. ██████████ consegnava al sottoscritto la documentazione relativa agli immobili in suo possesso, e si impegnava a fornire al CTU, in tempi brevi, altra documentazione in suo possesso. Le operazioni peritali venivano poi rinviate al 27/03/2019. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

In data 27/03/2019 il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto della presente procedura per proseguirne l'ispezione. In detta occasione permetteva l'accesso ai luoghi il sig. ██████████ anzi detto. Le operazioni peritali venivano poi rinviate a data da destinarsi previ accordi telefonici con il sig. ██████████

In data 02/07/2019 il sottoscritto si recava ulteriormente presso gli immobili pignorati in occasione del sopralluogo del dott. Comm. Giuseppe PELLEGRINI, nominato custode giudiziario per gli immobili esecutati, per assistere il dott. Pellegrini nell'individuazione del compendio pignorato e procedere all'ispezione ed al rilievo dei restanti immobili.

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di PESCHICI (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di PESCHICI (FG);
- la Conservatoria dei RR.II. di Lucera



- l'Agencia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agencia del Territorio di Foggia**
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobile aggiornata
 - estratto di mappa catastale
- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PESCHICI**
 - Pratica Edilizia, attualmente in corso di definizione, del 18/11/2016 prot. 0010601 con elaborati grafici relativi
- **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di PESCHICI**
 - *Estratto dell'Atto di matrimonio* di ██████████, nato a Peschici (FG) il 17/06/1966.

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile del 12/07/2017 a firma del Dott. Antonio TROTTA Notaio in Pavia attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 24/05/2017 Reg. part. 3253 Reg. gen. 3999

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.



1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

➤ Immobili in Comune di Peschi riportati

in NCEU al:

- F. 6, p.lla 25 sub 1 cat A/4 vani 2,5 piano T
- F. 6, p.lla 25 sub 2 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 25 sub 3 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 25 sub 4 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 25 sub 5 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 25 sub 6 cat A/4 vani 2,5 piano T
- F. 6, p.lla 26 sub 1 cat A/4 vani 2,5 piano T
- F. 6, p.lla 26 sub 2 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 26 sub 3 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 26 sub 4 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 26 sub 5 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 26 sub 6 cat A/4 vani 2,5 piano T
- F. 6, p.lla 23 sub 1 cat A/4 vani 2,5 piano T
- F. 6, p.lla 23 sub 2 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 23 sub 3 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 23 sub 4 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 23 sub 5 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 23 sub 6 cat A/4 vani 2,5 piano T
- F. 6, p.lla 24 sub 1 cat A/4 vani 2,5 piano T



- F. 6, p.lla 24 sub 2 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 24 sub 3 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 24 sub 4 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 24 sub 5 cat A/4 vani 1,5 piano T
- F. 6, p.lla 24 sub 6 cat A/4 vani 2,5 piano T
- F. 6, p.lla 231 sub 3 cat C/2 piano T mq 50
- F. 6, p.lla 231 sub 4 cat A/4 vani 3,5 piano T
- F. 6, p.lla 231 sub 5 cat A/4 vani 4 piano T
- F. 6, p.lla 107 sub 3 cat C/2 piano T mq 33
- F. 6, p.lla 233 cat D/2 piano T-S1

in NCT al:

- F. 6, p.lla 233 cat EU are 45.60
 - F. 6, p.lla 490 cat T are 00.43
 - F. 6, p.lla 128 cat T are 18.76
 - F. 6, p.lla 238 cat T are 10.28
 - F. 6, p.lla 94 cat T are 05.53
 - F. 6, p.lla 19 cat T are 01.48
 - F. 6, p.lla 130 cat T are 00.55
 - F. 6, p.lla 129 cat T are 05.98
- Detti immobili appartengono per l'intero a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], al quale sono pervenuti per atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Gentile del 30/04/2004 n. 36104 trascritto a Lucera il 07/05/2004 ai nn. 4836/3740, da potere della società [REDACTED] con sede in Peschici c.f. [REDACTED]
 - Alla società [REDACTED] il complesso immobiliare in oggetto è pervenuto in forza dei seguenti titoli:
 - a. atto di compravendita per notaio Aurelio Trombetta di San Giovanni Rotondo



dell'11 aprile 1975, registrato a Manfredonia il 2 maggio 1975 al n. 746 e trascritto a Lucera il 30 aprile 1975 ai nn. 328361 Reg. Gen. e 2889 Reg. Part.

- b. atto di compravendita per notaio Teodoro de Majo di Vico del Gargano del 25 febbraio 1982, registrato a San Severo il 9 marzo 1982 al n. 1498 e trascritto a Lucera il 9 detti ai nn. 389270 Reg. Gen. e 2006 Reg. Part.;
- c. atto di compravendita per notaio Aurelio Trombetta di Foggia del 1° marzo 1982, registrato a Foggia il 22 detti al n. 1313 e trascritto a Lucera il 5 stessi ai nn. 382893 Reg. Gen. e 1921 Reg. Part.;
- d. atto di compravendita per notaio Vincenzo Buonasorte di Orta Nova del 6 aprile 1982, registrato a Cerignola il 23 detti al n. 1132 e trascritto a Lucera il 23 stessi ai nn. 384259 Reg. Gen. e 3569 Reg. Part.;
- e. atto di compravendita per notaio Luciano Mattia Follieri di Apricena del 29 aprile 1998, registrato a San Severo il 15 maggio 1998 al n. 1884 e trascritto a Lucera il 25 detti ai nn. 3389-90 Reg. Gen. e 2731-32 Reg. Part..

Si precisa che detto atto ha ad oggetto gli immobili costituenti un corpo di fabbrica in catasto al Foglio 6 p.lle 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 95/6, 95/7 e 95/8, non oggetto della presente procedura, con annesse aree scoperte pertinenziali destinate a giardino al foglio 6 p.lla 129 di are 5.98 e p.lla 130 di are 00.55 oggetto della presente procedura (v. All. E).

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali quanto oggetto della presente relazione risulta essere censito in Comune di Peschici (FG) al:

NCEU

- 1. Fg 6 mapp 25 sub 1 Località Difesa Pastore n. 4 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita**



Euro 142,03

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 10/09/2014 prot. n. FG0194216 in atti dal 10/09/2014
G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 55422.1/2014)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256489 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42411.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Fg 6 mapp 25 sub 2 Località Difesa Pastore P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 20/09/2011 prot. n. FG0256490 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42412.1/2011)
- variazione del 14/12/1971 in atti dal 11/02/2000 CLASSAMENTO (N. 1979.1/1971)
costituzione DEL 22/02/1982 in atti dal 30/04/1992 (N. A00020.900/1983)

3. Fg 6 mapp 25 sub 3 Località Difesa Pastore n. 4 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 10/09/2014 prot. n. FG0194221 in atti dal 10/09/2014
G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 55426.1/2014)
- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256491 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42413.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

4. Fg 6 mapp 25 sub 4 Località Difesa Pastore n. 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22



così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 10/09/2014 prot. n. FG0194225 in atti dal 10/09/2014
G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 55429.1/2014)
- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256492 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42414.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**5. Fg 6 mapp 25 sub 5 Località Difesa Pastore n. 4 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita
Euro 85,22**

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 10/09/2014 prot. n. FG0194230 in atti dal 10/09/2014
G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 55434.1/2014)
- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256493 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42415.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**6. Fg 6 mapp 25 sub 6 Località Difesa Pastore n. 4 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita
Euro 142,03**

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 10/09/2014 prot. n. FG0194234 in atti dal 10/09/2014
G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 55437.1/2014)
- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256494 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42416.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



7. Fg 6 mapp 26 sub 1 Località Difesa Pastore n. 4 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234415 in atti dal 8/10/2012 attività' A2-processo T40403 (n. 31866.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256495 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42417.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

8. Fg 6 mapp 26 sub 2 Località Difesa Pastore n. 4 int 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234416 in atti dal 8/10/2012 attività' A2-processo T40403 (n. 31867.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256496 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42418.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

9. Fg 6 mapp 26 sub 3 Località Difesa Pastore n. 4 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234418 in atti dal 8/10/2012 attività' A2-processo T40403 (n. 31868.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256497 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42419.1/2011)



- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

10.Fg 6 mapp 26 sub 4 Località Difesa Pastore n. 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita

Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234419 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31869.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256498 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42420.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

11.Fg 6 mapp 26 sub 5 Località Difesa Pastore n. 4 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita

Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234420 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31870.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256499 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42421.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

12.Fg 6 mapp 26 sub 6 Località Difesa Pastore n. 4 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita

Euro 142,03

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234423 in atti dal 8/10/2012



- attività' A2-processo T40403 (n. 31871.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256500 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42422.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

13.Fg 6 mapp 23 sub 1 Località Difesa Pastore n. 4 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234384 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31851.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256477 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42399.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

14.Fg 6 mapp 23 sub 2 Località Difesa Pastore n. 4 int 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234387 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31852.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256478 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42400.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

15.Fg 6 mapp 23 sub 3 Località Difesa Pastore n. 4 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22



così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234389 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31853.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256479 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42401.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**16.Fg 6 mapp 23 sub 4 Località Difesa Pastore n. 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita
Euro 85,22**

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG02343905 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31854.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256480 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42402.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**17.Fg 6 mapp 23 sub 5 Località Difesa Pastore n. 4 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita
Euro 85,22**

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG02343925 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31855.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256481 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42403.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



18.Fg 6 mapp 23 sub 6 Località Difesa Pastore n. 4 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita

Euro 142,03

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG02343955 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31856.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256482 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42404.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

19.Fg 6 mapp 24 sub 1 Località Difesa Pastore n. 4 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita

Euro 142,03

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234401 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31859.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256483 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42405.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

20.Fg 6 mapp 24 sub 2 Località Difesa Pastore n. 4 int 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita

Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234402 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31860.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256484 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42406.1/2011)



- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

21.Fg 6 mapp 24 sub 3 Località Difesa Pastore n. 4 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita

Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234408 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31861.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256485 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42407.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

22.Fg 6 mapp 24 sub 4 Località Difesa Pastore n. 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita

Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234409 in atti dal 8/10/2012
attività' A2-processo T40403 (n. 31862.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256486 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42408.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

23.Fg 6 mapp 24 sub 5 Località Difesa Pastore n. 4 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita

Euro 85,22

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234412 in atti dal 8/10/2012



- attività' A2-processo T40403 (n. 31864.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256487 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42409.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

24.Fg 6 mapp 24 sub 6 Località Difesa Pastore n. 4 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234413 in atti dal 8/10/2012
- attività' A2-processo T40403 (n. 31865.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256488 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42410.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

In Comune di Peschici (FG) Località Valle Scinni

25.Fg 6 mapp 231 sub 3 Località Valle Scinni P. T cat C/2 CI 12 mq 20 Rendita Euro 101,23

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 8/2/2016 prot. n.FG0031933 in atti dal 8/2/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N. 18158.1/2016)
- del 28/8/2013 SUPERFTCI ART. 14 DL 201/2011
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/4/1988 in atti dal 18/9/1990 (n. 22/1988)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

26.Fg 6 mapp 231 sub 4 Località Valle Scinni P. T cat A/4 CI 5 vani 3,5 Rendita Euro 334,41



così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 8/2/2016 prot. n.FG0031934 in atti dal 8/2/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N. 18159.1/2016)
- del 28/8/2013 SUPERFTCI ART. 14 DL 201/2011
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/4/1988 in atti dal 18/9/1990 (n. 22/1988)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

27.Fg 6 mapp 231 sub 5 Località Valle Scinni P. T cat A/4 CI 5 vani 4 Rendita Euro 382,18

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 8/2/2016 prot. n.FG0031935 in atti dal 8/2/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N. 18160.1/2016)
- del 28/8/2013 SUPERFTCI ART. 14 DL 201/2011
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/4/1988 in atti dal 18/9/1990 (n. 22/1988)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

28.Fg 6 mapp 107 sub 3 Località Difesa Pastore P. S1 cat C/2 CI 1 mq 33 Rendita Euro 25,56

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- del 28/8/2013 SUPERFTCI ART. 14 DL 201/2011
- del 8/10/2012 prot. n. FG0234465 in atti dal 8/10/2012 attività' A2-processo T40403 (n. 30266.1/2012)
- del 20/09/2011 prot. n. FG0256542 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 42464.1/2011)
- del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

29.Fg 6 mapp 233 Contrada Valle Scinni n. SN piano T-S1 cat D/2 Rendita Euro 8.720,00

originato dalla soppressione del Fg 6 mapp 233 (ex Prot.46/1978)

così censito in virtù delle seguenti variazioni:



- del 20/09/2011 prot. n. FG0261378 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 47300.1/2011)
- del 20/08/2010 prot. n. FG0199880 in atti dal 20/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 18580.1/2010)
- del 13/05/2010 PROT. N. FG0128155 IN ATTI DAL 13/05/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (N. 9893.1/2010)
- del 25/03/2002 prot. n. 72956 in atti dal 25/03/2002 RETTIFICA RENDITA CATASTALE (N. 3747.1/2002)
- del 16/12/1991 in atti dal 30/12/1999 SOPPRESSIONE, COSTITUZIONE E CLASSAMENTO PIASTRA -98-99 (N. 142.2/1991)
- del 16/12/1991 in atti dal 16/12/1991 AMPLIAMENTO (N. 142.1/1991)
- del 25/10/1988 in atti dal 11/12/1991 ampliamento (n.61.1/1988)
- del 31/5/1978 in atti dal 11/12/1991 INSERIMENTO RIFERIMENTI DI MAPPA (N. 46.1/1978) COSTITUZIONE del 31/5/1978 in atti dal 30/06/1987.46/1978)

TERRENI in NCT del Comune di Peschici (FG)

30.Fg 6 mapp 233 Ente Urbano Contrada Valle Scinni di are 45.60

originato dalla soppressione del fg 6 mapp.li 7-94-95-129-210

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/03/1996 in atti dal 18/03/1996 (n. 43.1/1996)
- FRAZIONAMENTO del 5/9/1992 in atti dal 5/9/1992 (n.1819.14/1992)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/8/1991 in atti dal 28/09/1991 (n.18.4/1991)
- variazione d'ufficio del 20/12/1991 in atti dal 7/1/1992 MAP 2841/89 (N. 43.1/1991)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/1991 in atti dal 8/10/1991 (n.5.2/1991)
- FRAZIONAMENTO del 18/9/1980 in atti dal 14/05/1991 (n.12.1/1980)
- Impianto meccanografico del 5/11/1976

31.Fg 6 mapp 490 Contrada Valle Scinni centiare 43 R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01



originato dalla soppressione del Fg 6 mapp 19 di are 01.91

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- Frazionamento del 25/02/1982 in atti dal 20/08/1985 n.10884
- Impianto meccanografico del 5/11/1976

32.Fg 6 mapp 128 Contrada Valle Scinni are 18 centiare 76 R.D. Euro 6,30, R.A. Euro 4,36

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/8/1991 in atti dal 28/09/1991 (n.18.5/1991)
- Frazionamento del 23/02/1982 in atti dal 20/08/1985 n. 10784
- Impianto meccanografico del 5/11/1976

33.Fg 6 mapp 238 Contrada Valle Scinni are 10 centiare 28 R.D. Euro 5,04, R.A. Euro 2,65

originato dalla soppressione del mapp 210 (ex mapp 128)

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/8/1991 in atti dal 28/09/1991 (n.18.3/1991)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/8/1991 in atti dal 28/09/1991 (n.18.2/1991)
- Frazionamento del 23/02/1982 in atti dal 20/08/1985 n. 10784
- Impianto meccanografico del 5/11/1976

34.Fg 6 mapp 94 Contrada Valle Scinni are 5 centiare 53 R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,06

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/1992 in atti dal 20/03/1992 (n.4.1/1992)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/8/1991 in atti dal 28/09/1991 (n.18.2/1991)
- Impianto meccanografico del 5/11/1976

35.Fg 6 mapp 19 Contrada Valle Scinni are 1 centiare 48 R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,02

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- FRAZIONAMENTO DEL 25/02/1982 IN ATTI DAL 20/08/1985 N. 10884
- Impianto meccanografico del 5/11/1976



36.Fg 6 mapp 130 Contrada Valle Scinni centiare 55 R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,13

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- Impianto meccanografico del 5/11/1976

37.Fg 6 mapp 129 Contrada Valle Scinni are 5 centiare 98 R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,06

così censito in virtù delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/1992 in atti dal 20/03/1992 (n. 4.1/1992)
- Impianto meccanografico del 5/11/1976

Ditta Intestata

██████████ nato a ██████████

Codice fiscale ██████████

proprietà per 1/1

Pertanto, dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento relativo alla presente Procedura e nella Nota di Trascrizione del pignoramento registrato il 24/05/2017 Reg. part. 3253 Reg. gen. 3999, si riscontra che **CORRISPONDONO**

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di PESCHICI (FG) risulta che: ██████████

██████████ nato a ██████████ Codice fiscale ██████████, residente a

██████████ è di STATO LIBERO

(v. All.K).



2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

I beni pignorati fanno parte di un complesso immobiliare ad uso turistico-residenziale, comprensivo di fabbricati e terreni pertinenziali, sito in agro di PESCHICI (FG) alla località San Nicola o Valle Scinni e consiste in:

Fabbricati costituiti da:

- **ventisei (26) appartamentoini ad uso turistico**, di cui sedici (16) monolocali; dieci (10) bilocali ciascuno con relativi accessori (cucina e bagno) e veranda antistante, dislocati in cinque (5) corpi di fabbrica costituiti solo da un piano terra,
- **tre (3) bilocali a servizio del personale** dotati solo di bagno,
- **un (1) bilocale a servizio della direzione** con relativi accessori (cucina e bagno) e veranda antistante
- una **piscina**, con annessi sottostante locale interrato adibito a **deposito**, **vasca idromassaggi** ed **area destinata all'animazione** sia diurna che notturna, un **campo da tennis**, un **market**, un **ristorante - bar - pizzeria** con antistante porticato e veranda scoperta, una **sala direzione**, locali adibiti a rimessa privata e **depositi vari**, dotati di spazi pertinenziali attrezzati, un locale adibito a **lavanderia** e un locale **deposito** di mobili e stoviglie

il tutto come di seguito precisato nell'indicazione dei

DATI CATASTALI

A) corpo di fabbrica in piano terra formato da: sei (6) appartamentoini, di cui quattro (4) monolocali e due (2) bilocali,

in **Comune di Peschici Località Difesa Pastore n. 4**

1. Fg 6 mapp 25 sub 1 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03



2. Fg 6 mapp 25 sub 2 int. 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
3. Fg 6 mapp 25 sub 3 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
4. Fg 6 mapp 25 sub 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
5. Fg 6 mapp 25 sub 5 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
6. Fg 6 mapp 25 sub 6 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03

B) corpo di fabbrica in piano terra formato da: sei (6) appartamentoini, di cui quattro (4) monolocali e due (2) bilocali,

in **Comune di Peschici Località Difesa Pastore n. 4**

7. Fg 6 mapp 26 sub 1 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03
8. Fg 6 mapp 26 sub 2 int 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
9. Fg 6 mapp 26 sub 3 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
10. Fg 6 mapp 26 sub 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
11. Fg 6 mapp 26 sub 5 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
12. Fg 6 mapp 26 sub 6 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03

C) corpo di fabbrica in piano terra formato da: sei (6) appartamentoini, di cui quattro (4) monolocali e due (2) bilocali,

in **Comune di Peschici Località Difesa Pastore n. 4**

13. Fg 6 mapp 23 sub 1 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03
14. Fg 6 mapp 23 sub 2 int 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
15. Fg 6 mapp 23 sub 3 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
16. Fg 6 mapp 23 sub 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
17. Fg 6 mapp 23 sub 5 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
18. Fg 6 mapp 23 sub 6 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03

D) corpo di fabbrica in piano terra formato da: sei (6) appartamentoini, di cui quattro (4)



monolocali e due (2) bilocali,

in Comune di Peschici Località Difesa Pastore n. 4

19. Fg 6 mapp 24 sub 1 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03

20. Fg 6 mapp 24 sub 2 int 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22

21. Fg 6 mapp 24 sub 3 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22

22. Fg 6 mapp 24 sub 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22

23. Fg 6 mapp 24 sub 5 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22

24. Fg 6 mapp 24 sub 6 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03

E) corpo di fabbrica in piano terra formato da un locale ad uso deposito, di circa 20 (venti) metri quadrati e due (2) appartamento bilocali

in Comune di Peschici Località Valle Scinni

25. Fg 6 mapp 231 sub 3 P. T cat C/2 CI 12 mq 20 Rendita Euro 101,23

26. Fg 6 mapp 231 sub 4 P. T cat A/4 CI 5 vani 3,5 Rendita Euro 334,41

27. Fg 6 mapp 231 sub 5 P. T cat A/4 CI 5 vani 4 Rendita Euro 382,18

F) un corpo di fabbrica in piano terra costituito da un locale adibito a lavanderia, di circa 33 (trentatré) metri quadrati,

in Comune di Peschici contrada Difesa Pastore

28. Fg 6 mapp 107 sub 3 P. S1 cat C/2 CI 1 mq 33 Rendita Euro 25,56

G) un corpo di fabbrica in piano terra costituito da cinque (5) appartamento bilocali, piscina, locale interrato adibito a deposito, vasca idro-massaggi, area destinata all'animazione, campo da tennis, market, ristorante - bar - pizzeria, sala direzione, alloggio custode, locali adibiti a rimessa privata e depositi vari, spazi pertinenziali attrezzati, locale adibito a lavanderia e locale deposito di mobili e stoviglie

in Comune di Peschici Contrada Valle Scinni



29. **Fg 6 mapp 233** piano T-S1 cat D/2 Rendita Euro 8.720,00

Terreni costituiti da:

- **terreni pertinenziali** dislocati all'interno del complesso immobiliare, estesi complessivamente circa Mq. 4.301 (quattromilatrecentouno metri quadrati). in NCT del **Comune di Peschici Contrada Valle Scinni**

DATI CATASTALI

- 30. **Fg 6 mapp 233** Ente Urbano di are 45.60
- 31. **Fg 6 mapp 490** centiare 43 R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01
- 32. **Fg 6 mapp 128** are 18 centiare 76 R.D. Euro 6,30, R.A. Euro 4,36
- 33. **Fg 6 mapp 238** are 10 centiare 28 R.D. Euro 5,04, R.A. Euro 2,65
- 34. **Fg 6 mapp 94** are 5 centiare 53 R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,06
- 35. **Fg 6 mapp 19** are 1 centiare 48 R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,022
- 36. **Fg 6 mapp 130** centiare 55 R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,13
- 37. **Fg 6 mapp 129** are 5 centiare 98 R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,06

CONFINI e ACCESSI

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 da cui ha accesso.

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni



➤ LOTTO UNICO

Gli immobili in oggetto costituiscono un Villaggio Turistico ubicato in agro di Peschici alla Località Baia San Nicola precisamente in contrada Valle Scinni.

Il Villaggio è composto da n° 26 appartamenti per ferie posti in più corpi di fabbrica tutti ad un livello di piano terra e da una zona commerciale con area piscina - relax, campo da tennis, locale reception-ufficio con annesso alloggio custode, locali adibiti a: alloggi per il personale, market, sala giochi, ristorante - bar - pizzeria con antistante porticato e veranda scoperta con accesso anche esterno e area parcheggio, quest'ultima ricadente sulla particella 394 non oggetto di pignoramento.

L'intero Villaggio è recintato con muro intonacato a merlatura ondulata e parte con rete metallica, inoltre è dotato di n° 3 ingressi carrabili ed uno pedonale con relativi cancelli. Tutto il villaggio è servito da viabilità asfaltata oltre a viali pedonali in pietra di Apricena e aiuole a contorno degli alloggi con appositi muretti e cordoli sempre in pietra di Apricena

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

Tutti i fabbricati, sia quelli adibiti ad alloggi, sia quelli a magazzini a vani tecnologici e quelli adibiti ad attività commerciale hanno:

- **Caratteristiche strutturali dei fabbricati:**

- Struttura: in muratura;
- Copertura: a testa di padiglione (cupole), tipica della zona
- Tamponature esterne realizzata in laterizio intonacate e pitturate con effetto calce spagnola
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.

- **Composizione appartamenti:**



Tutti gli appartamenti sono composti nel seguente modo:

- N°16 monocali da un minimo di due ad un massimo di quattro posti letto, completi di vano cucina, bagno e veranda esterna coperta e scoperta;
- N° 10 bilocali da un minimo di due posti letto ad un massimo di sei posti letto, completi di vano cucina, bagno e veranda esterna coperta e scoperta;
- N° 1 bilocale a servizio della direzione completo di vano cucina, bagno e veranda esterna coperta e scoperta;

Altezza interna utile: h=3,00 m

- N° 3 bilocali ad uso del personale, con relativo bagno

Altezza interna utile: h=2,25 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamenti

- Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo
- Pareti intonacate e pitturate a civile
- Cucina: rivestimenti in piastrelle in gres porcellanato
- Bagno :
 - Rivestimento in piastrelle in ceramica
 - Sanitari: lavabo, bidet, vaso, doccia con cabina in plastica
- Infissi esterni (finestre): in p.v.c. bianco e doppi vetri, dotati di tapparelle in plastica.
- Infissi interni (porte): in legno tamburato;
- Porta d'ingresso: blindata.

(v. rassegna fotografica All. M).

• Composizione Zona commerciale

Il Villaggio è dotato di una zona commerciale composta nel seguente modo:

- area piscina con relativa vasca a due ottagoni, una bassa, l'altra alta a norma CEE con relativo trampolino, l'accesso alla vasca bassa avviene tramite scalinata a scomparsa nella stessa dove vi è posizionato un fungo per il getto di acqua,



adiacente vi è una vasca idromassaggio, con intorno area adibita a relax con manufatti adibiti al servizio dell'animazione, quale palco, consolle oltre ad uno spazio con tettoia adibito ad area fitness, il tutto posto a distanza adeguata dagli alloggi onde evitare fastidi ed assicurare tranquillità e riposo a chi non vuole partecipare alle attività

- nell'area della piscina è ubicato un bar con tettoia a servizio dei clienti, completo di tutto, con due servizi igienici a servizio sempre della clientela e delle docce esterne ad uso della piscina
- in adiacenza all'area della piscina vi è un campo da tennis polivalente con relative torri faro illuminanti per l'uso notturno
- in adiacenza della piscina ed a ridosso dell'ingresso principale vi è il locale adibito a reception ed ufficio con annesso alloggio della proprietà
- nella parte sottostante, per via del dislivello naturale del sito, sono ubicati i locali adibiti ad alloggi per il personale, il locale adibito a market, attualmente in disuso per via di copiose infiltrazioni, locale adibito a sala giochi e locale ristorante - bar - pizzeria con relativo forno a legna, il tutto con antistante porticato e veranda scoperta con accesso anche esterno sia pedonale che carrabile dove vi è un'area adibita a parcheggio (non oggetto di pignoramento)
- sotto la piscina sono ubicati magazzini di servizio, locale motori e vasca di compenso
- in adiacenza al parcheggio del ristorante vi è un fabbricato adibito a magazzino e sottostante è ubicato il vano depuratore
- depositi e vani tecnici: locale adibito a pompe autoclave, locale adibito a centrale termica ed adiacente a questo un magazzino per ricovero ricambi di arredi di mobili, letti ecc., locale adibito a magazzino stoviglie ed in adiacenza locale lavanderia,



(riferimento planimetria "A")

Dotazione impiantistica

Il Villaggio è allacciato alla rete pubblica elettrica, alla rete pubblica dell'acquedotto, con relativo vano tecnico contenente serbatoio di accumulo e pompe, mentre lo scarico delle acque luride è convogliato in idoneo depuratore per il trattamento e smaltimento finale a mezzo di condotta forzata e dispersione in sub-irrigazione, il tutto nel rispetto delle norme igieniche sanitarie, il complesso è anche dotato di un impianto per il riscaldamento delle acque ad uso civile con un locale termico con apposito serbatoio di accumulo, pompe e caldaie a norma di legge, alla pari della distribuzione del metano, allacciato alla rete pubblica cittadina.

In particolare gli appartamenti sono dotati

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Impianto gas metano per cucina e acqua calda
- Impianto di climatizzazione aria con split e motore esterno
- Impianto TV con parabola e rete Wi Fi

Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti, né il proprietario degli immobili in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c".

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di



manutenzione e conservazione degli immobili come **molto buono** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

Per la valutazione del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita.

Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Dalla presente perizia sono stati esclusi dalla valutazione tutte le parti considerate smontabili e/o amovibili che potranno essere oggetto di altre valutazioni (di tipo mobiliari).

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

In particolare i valori parametrici di stima sono scaturiti da un'analisi del panorama immobiliare per strutture recettive presenti nel territorio del Comune di Peschici, in particolare dal raffronto con immobili analoghi a quelli oggetto di stima, aventi finiture da di tipo standard (da cantiere, non di lusso), in normale stato di manutenzione conservativa ed assolutamente esenti da gravi vizi strutturali, tali da pregiudicare la statica degli stessi e quindi la loro fruizione, normalmente intesa.



Tali valori di riferimento sono stati ritoccati in eccesso o in difetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare. Ai fini del computo della stima degli immobili, è stata presa in considerazione la loro superficie commerciale, vale a dire quella lorda (che tiene conto anche dello spessore dei muri perimetrali); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione alla tipologia costruttiva e strutturale (in cls. armato - travi e pilastri o/e in muratura portante); non si sono considerati, invece, le superfici pertinenziali comuni e gli spazi collettivi, poiché la loro considerazione rientra nella valutazione che riguarda il contesto generale dell'immobile. Gli immobili, alla ispezione, sono risultati in buone condizioni di conservazione e di manutenzione, non si sono osservati, sulle strutture portanti elementi apparenti riconducibili a fenomeni fessurativi tali da indicare una sofferenza statica dei fabbricati in atto, in assenza delle quali, si deve ritenere che l'immobile risulta idoneo alla sua destinazione d'uso per il quale è stato costruito. In estrema sintesi il sottoscritto ritiene assumere i seguenti valori mediati di stima:

a) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO formate da n. 16 unità abitative costituite da n. 16 monolocali, n. 10 bilocali, n.1 bilocale adibito ad alloggio custode e n.1 monolocale adibito a reception, composti da una una/due camere letto, cucina, servizi igienici e terrazzino esterno privato; gli immobili sono provvisti di tutti gli impianti tecnologici per la loro normale fruizione:

- Fg 6 p.lla 23 sub 1-2-3-4-5-6 (P.T. cat A/4)
- Fg 6 p.lla 24 sub 1-2-3-4-5-6 (P.T. cat A/4)
- Fg 6 p.lla 25 sub 1-2-3-4-5-6 (P.T. cat A/4)
- Fg 6 p.lla 26 sub 1-2-3-4-5-6 (P.T. cat A/4)
- Fg 6 p.lla 231 sub 4-5 (P.T. cat A/4)
- Fg 6 p.lla 233 sub 1 (alloggio custode e direzione)

Euro 950,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.



b) RISTORANTE BAR PIZZERIA; unità immobiliare ad uso sala ristorazione, pizzeria bar, con cucina per la somministrazione di pasti agli ospiti del villaggio e avventori, oltre che da locali magazzino/deposito per il rimessaggio di attrezzature varie necessarie per la conduzione dell'attività:

- Fg 6 p.lla 233 sub 1 (ristorante bar pizzeria)

Euro 950,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

c) UNITÀ IMMOBILIARE originariamente ad uso sala market, per detto immobile all'atto dei sopralluoghi sono stati riscontrati fenomeni di formazione di muffa, efflorescenze e calcificazioni derivanti da infiltrazione d'acqua dalla copertura:

- Fg 6 p.lla 233 sub 1 (market)

Euro 850,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

d) LOCALI SOTTO PISCINA, attualmente adibiti ad alloggio personale, detti locali verranno valutati alla stregua dei locali deposito e tecnici in quanto hanno altezza utile interna pari a 2,25mt:

- Fg 6 p.lla 233 sub 1 (locali sotto piscina)

Euro 500,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza

e) LOCALI TECNICI E DEPOSITI, costruzioni realizzate in muratura portante destinati all'alloggio degli impianti tecnologici posti a servizio del villaggio turistico e deposito di attrezzature varie necessarie per la conduzione dell'attività:

- Fg 6 p.lla 233 sub 1 (locali deposito)
- Fg 6 p.lla 231 sub 3 (locali lavanderia)
- Fg 6 p.lla 107 sub 3 (locali lavanderia)

Euro 500,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza

f) ATTREZZATURE COLLETTIVE (PISCINA), costituite da una piscina posta in prossimità



dell'area animazione munita di impianto per il trattamento delle acque in esse contenute (pompe di ricircolo e impianti per il filtraggio delle acque); costituita da due vasche a forma ottagonale con profondità variabile del fondale:

- Fg 6 p.lla 233 sub 1 (Piscina)

Euro 250,00 al mq, il valore è emerso dalla considerazione del costo di realizzazione e dello stato manutentivo.

g) CAMPO RICREATIVO DA GIOCO (Tennis); la struttura è decentrata rispetto alle abitazioni, al fine di mitigare al meglio la immissione del livello sonoro derivante dalla normale attività di svago; esso da un campo da tennis è costituito da pavimento rettangolare in erba sintetica per la pratica amatoriale degli sport di tennis:

- Fg 6 p.lla 233 sub 1 (campo da tennis)

Euro 120,00 al mq; il valore è emerso dalla considerazione del costo di realizzazione e dello stato manutentivo.

h) SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELL'AZIENDA; gli spazi aperti del villaggio turistico; hanno estensione complessiva di circa 6.886,70 mq, sui quali insistono spazi per attività collettive, viabilità per il raggiungimento delle varie unità abitative, posti auto, verde con camminamenti:

sup. scoperta				
Foglio	6	p.lla	128 =>	1875 mq
Foglio	6	p.lla	129 =>	598 mq
Foglio	6	p.lla	238 =>	1028 mq
Foglio	6	p.lla	233 =>	2447,7 mq
Foglio	6	p.lla	19 =>	148 mq
Foglio	6	p.lla	490 =>	43 mq
Foglio	6	p.lla	107 =>	139 mq
Foglio	6	p.lla	94 =>	553 mq
Foglio	6	p.lla	130 =>	55 mq
				6886,7 mq



Euro 150,00 al mq; il valore è emerso dalla considerazione del costo di realizzazione e dello stato manutentivo.

Pertanto il valore di stima più probabile sarà:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

– Unità immobiliare ad uso turistico	€/mq 950,00
– Ristorante Bar Pizzeria	€/mq 950,00
– Market	€/mq 850,00
– locali tecnici e depositi	€/mq 500,00
– Piscina	€/mq 250,00
– Campo da tennis	€/mq 120,00
– spazi aperti pertinenziali dell'azienda	€/mq 150,00

Per quanto riguarda i lotti, il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le



quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no;

- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile;
- coefficienti di qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità);
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7)

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottengono le seguenti **superfici commerciali** che vengono moltiplicate per il corrispondente prezzo unitario di mercato, tenuto conto del parametro k, così come indicato nelle tabelle in allegato O dei singoli lotti.

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima ottenuto sono stati applicati ancora due coefficiente correttivo (b) e (c) che tiene in conto, forfettariamente:

- un coefficiente correttivo (b) che tiene in conto, forfettariamente, vizi occulti, e difformità Catastale, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 2,00%, per un totale complessivo di circa € 60 187,93 così ripartito:
 - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1,5%;
 - **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 0,5%; (v. parag. 10.3).
- un coefficiente correttivo (c) che tiene in conto, forfettariamente, della eventuale **mancanza agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. si considera una percentuale pari al 2,00%, per un totale complessivo di circa € 60 187,93 così ripartito:



- **Mancanza di agibilità:** si considera una percentuale pari al 1,0% (v. parag. 10.2).;
- **difformità urbanistica:** si considera una percentuale pari al 1,0% (v. parag. 10.1).

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato per il lotto sia di:

LOTTO UNICO€ 2.800.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).



VALUTAZIONE DEL LOTTO n.1										
sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale assoluta, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto	
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 23 sub. 1-2-3-4-5-6)										
abitazioni	182,60	100%	182,60	950,00	€ 173 470,00	98%	€ 169 133,25	98%	98%	€ 162 435,57
verande	32,40	50%	16,20	950,00	€ 15 390,00	98%	€ 15 005,25	98%	98%	€ 14 411,04
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 24 sub. 1-2-3-4-5-6)										
abitazioni	182,60	100%	182,60	950,00	€ 173 470,00	98%	€ 169 133,25	98%	98%	€ 162 435,57
verande	32,40	50%	16,20	950,00	€ 15 390,00	98%	€ 15 005,25	98%	98%	€ 14 411,04
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 25 sub. 1-2-3-4-5-6)										
abitazioni	182,60	100%	182,60	950,00	€ 173 470,00	98%	€ 169 133,25	98%	98%	€ 162 435,57
verande	32,40	50%	16,20	950,00	€ 15 390,00	98%	€ 15 005,25	98%	98%	€ 14 411,04
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 26 sub. 1-2-3-4-5-6)										
abitazioni	182,60	100%	182,60	950,00	€ 173 470,00	98%	€ 169 133,25	98%	98%	€ 162 435,57
verande	32,40	50%	16,20	950,00	€ 15 390,00	98%	€ 15 005,25	98%	98%	€ 14 411,04
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 233 sub. 1)										
reception	20,05	100%	20,05	950,00	€ 19 047,50	98%	€ 18 571,31	98%	98%	€ 17 835,89
abitazione custode	48,35	100%	48,35	950,00	€ 45 932,50	98%	€ 44 784,19	98%	98%	€ 43 010,73
veranda	7,65	50%	3,83	950,00	€ 3 633,75	98%	€ 3 542,91	98%	98%	€ 3 402,61
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 231 sub. 4-5)										
abitazioni	95,10	100%	95,10	950,00	€ 90 345,00	98%	€ 88 086,38	98%	98%	€ 84 598,15
verande	14,30	50%	7,15	950,00	€ 6 792,50	98%	€ 6 622,69	98%	98%	€ 6 360,43
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO BAR RISTORANTE (Foglio 6 p.IIa 233 sub. 1)										
ristorante	270,00	100%	270,00	950,00	€ 256 500,00	98%	€ 250 087,50	98%	98%	€ 240 184,04
veranda	55,00	50%	27,50	950,00	€ 26 125,00	98%	€ 25 471,88	98%	98%	€ 24 463,19
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO MARKET (Foglio 6 p.IIa 233 sub. 1)										
market	150,00	100%	150,00	850,00	€ 127 500,00	85%	€ 108 375,00	98%	98%	€ 104 083,35
veranda	60,00	50%	30,00	850,00	€ 25 500,00	85%	€ 21 675,00	98%	98%	€ 20 816,67
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LOCALI TECNICI										
Foglio 6 p.IIa 231 sub.3	33,30	100%	33,30	500,00	€ 16 650,00	98%	€ 16 233,75	98%	98%	€ 15 590,89
p.IIa 233 sub.1 (locali sotto piscina)	90,00	100%	90,00	500,00	€ 45 000,00	98%	€ 43 875,00	98%	98%	€ 42 137,55
p.IIa 233 sub.1 (locali sotto piscina)	11,00	50%	5,50	500,00	€ 2 750,00	98%	€ 2 681,25	98%	98%	€ 2 575,07
p.IIa 233 sub.1 (locali tecnici)	202,00	100%	202,00	500,00	€ 101 000,00	98%	€ 98 475,00	98%	98%	€ 94 575,39
p.IIa 233 sub.1 (locali tecnici)	181,99	100%	181,99	500,00	€ 90 995,00	98%	€ 88 720,13	98%	98%	€ 85 206,81
p.IIa 233 sub.1 (locali tecnici)	714,66	100%	714,66	500,00	€ 357 330,00	98%	€ 348 396,75	98%	98%	€ 334 600,24
Foglio 6 p.IIa 107 sub.3	43,90	100%	43,90	500,00	€ 21 950,00	98%	€ 21 401,25	98%	98%	€ 20 553,76
ATTREZZATURE COLLETTIVE (PISCINA)										
piscina	175,00	100%	175,00	250,00	€ 43 750,00	98%	€ 42 656,25	98%	98%	€ 40 967,06
CAMPO RICREATIVO DA GIOCO (Tennis)										
campo da tennis	420,00	100%	420,00	70,00	€ 29 400,00	98%	€ 28 665,00	98%	98%	€ 27 529,87
SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELL'AZIENDA										
SPAZI APERTI PERTINENZIALI	6 291,70	100%	6 291,70	150,00	€ 943 755,00	98%	€ 920 161,13	98%	98%	€ 883 722,74
TOTALE	9 744,00	mq	9 605,23	mq	€ 3 009 396,25		€ 2 915 036,34			€ 2 799 600,90
VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)						€ 3 009 396,25				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)						€ 2 915 036,34				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)						€ 2 799 600,90				
VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO						€ 2 800 000,00				



5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo al debitore.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➔ LOTTO UNICO

Il Lotto consiste in un complesso immobiliare ad uso turistico-residenziale, comprensivo di fabbricati e terreni pertinenziali, costituito da: n° 26 appartamenti per ferie, più 3 appartamentoini per il personale e uno (1) per l'alloggio custode, posti in più corpi di fabbrica tutti ad un livello di piano terra e da una zona commerciale con area piscina -relax, campo da tennis, locale reception-ufficio, alloggio custode, alloggi per il personale, 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 con ricca vegetazione.

Ubicazione:

Il villaggio è ubicato nel cuore del Gargano, nella Baia San Nicola contrada Valle Scinni in direzione della Litoranea Peschici-Vieste a soli 2,00 Km dal centro storico di Peschici, a circa 300 metri dalla spiaggia e si trova a 50 metri sul livello del mare in zona panoramica.

Consistenza

Il compendio pignorato insiste su di una superficie complessiva pari a circa 9.744 mq,, compresi gli edifici ivi insistenti, come meglio suddivisi nelle planimetria e nelle tabelle allegate.

Confini:



Il complesso nell'insieme confina a nord con strada comunale San Nicola, ad est e sud con area comunale ed ad ovest sempre con strada comunale.

Dati Catastali:

Il complesso è censito in:

NCEU Comune di Peschici al:

1. Fg 6 mapp 25 sub 1 Località Difesa Pastore n. 4 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03
2. Fg 6 mapp 25 sub 2 Località Difesa Pastore n. 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
3. Fg 6 mapp 25 sub 3 Località Difesa Pastore n. 4 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
4. Fg 6 mapp 25 sub 4 Località Difesa Pastore n. 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
5. Fg 6 mapp 25 sub 5 Località Difesa Pastore n. 4 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
6. Fg 6 mapp 25 sub 6 Località Difesa Pastore n. 4 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03
7. Fg 6 mapp 26 sub 1 Località Difesa Pastore n. 4 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03
8. Fg 6 mapp 26 sub 2 Località Difesa Pastore n. 4 int 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
9. Fg 6 mapp 26 sub 3 Località Difesa Pastore n. 4 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
10. Fg 6 mapp 26 sub 4 Località Difesa Pastore n. 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
11. Fg 6 mapp 26 sub 5 Località Difesa Pastore n. 4 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
12. Fg 6 mapp 26 sub 6 Località Difesa Pastore n. 4 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03



13. Fg 6 mapp 23 sub 1 Località Difesa Pastore n. 4 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03
14. Fg 6 mapp 23 sub 2 Località Difesa Pastore n. 4 int 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
15. Fg 6 mapp 23 sub 3 Località Difesa Pastore n. 4 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
16. Fg 6 mapp 23 sub 4 Località Difesa Pastore n. 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
17. Fg 6 mapp 23 sub 5 Località Difesa Pastore n. 4 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
18. Fg 6 mapp 23 sub 6 Località Difesa Pastore n. 4 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03
19. Fg 6 mapp 24 sub 1 Località Difesa Pastore n. 4 int 1 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03
20. Fg 6 mapp 24 sub 2 Località Difesa Pastore n. 4 int 2 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
21. Fg 6 mapp 24 sub 3 Località Difesa Pastore n. 4 int 3 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
22. Fg 6 mapp 24 sub 4 Località Difesa Pastore n. 4 int 4 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
23. Fg 6 mapp 24 sub 5 Località Difesa Pastore n. 4 int 5 P. T cat A/4 CI 2 vani 1,5 Rendita Euro 85,22
24. Fg 6 mapp 24 sub 6 Località Difesa Pastore n. 4 int 6 P. T cat A/4 CI 2 vani 2,5 Rendita Euro 142,03
25. Fg 6 mapp 231 sub 3 Località Valle Scinni P. T cat C/2 CI 12 mq 20 Rendita Euro 101,23
26. Fg 6 mapp 231 sub 4 Località Valle Scinni P. T cat A/4 CI 5 vani 3,5 Rendita Euro 334,41
27. Fg 6 mapp 231 sub 5 Località Valle Scinni P. T cat A/4 CI 5 vani 4 Rendita Euro 382,18
28. Fg 6 mapp 107 sub 3 Località Difesa Pastore P. S1 cat C/2 CI 1 mq 33 Rendita Euro



25,56

29. Fg 6 mapp 233 Località Valle Scinni n. SN piano T-S1 cat D/2 Rendita Euro 8.720,00

NCT

30. Fg 6 mapp 233 Ente Urbano di are 45.60

31. Fg 6 mapp 490 BOSCO ALTO 5 are 00.43 R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01

32. Fg 6 mapp 128 SEMINATIVO 3 are 18.76 R.D. Euro 6,30, R.A. Euro 4,36

33. Fg 6 mapp 238 SEMINATIVO 2 are 10.28 R.D. Euro 5,04, R.A. Euro 2,65

34. Fg 6 mapp 94 BOSCO ALTO 5 are 5.53 R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,06

35. Fg 6 mapp 19 BOSCO ALTO 5 are 1.48 R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,022

36. Fg 6 mapp 130 SEMINATIVO 3 are 00.55 R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,13

37. Fg 6 mapp 129 BOSCO ALTO 5 are 5.98 R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,06

Prezzo base d'asta del LOTTO : € 2.800.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà.

Con "Scrittura Privata di Affitto d'azienda" del 25/05/2018 il sig. [REDACTED] ha dato in locazione al sig. [REDACTED], quale legale rappresentante della Società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] [REDACTED], la gestione commerciale della Residenza Turistica Alberghiera denominata "[REDACTED]", concedendo in affitto l'intero complesso immobiliare costituente il villaggio stesso nonché tutte le strutture annesse e connesse oggetto della presente procedura. La durata del contratto è di anni 6 a partire dal 25/05/2018 rinnovabili alla scadenza.



Il suddetto contratto datato 25/05/2018 risulta successivo alla trascrizione del Pignoramento a cui si riferisce la presente Procedura.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Attraverso la viabilità interna del villaggio hanno accesso anche immobili non oggetto del seguente pignoramento, in particolare il fabbricato di cui al foglio 6 particella 24 e foglio 6 particelle 20 e 21, per cui sussiste una servitù di passaggio.

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Lucera in data **04/11/1997** ai nn. **8173/806** in forza di mutuo a rogito Notaio Follieri Luciano Mattia in data 27/10/1997 rep. N. 33265 per complessivi lire 1.200.000.000 a garanzia di un capitale di lire 600.000.000 interessi lire 600.000,00 durata anni 5 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)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Lucera il **28/02/2004** ai nn.**2510/280** in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera sez. distaccata Rodi G.co il 22/12/2003 al n. 43/2002 per un totale di euro 22.660,57 capitale euro 21.100,00 A favore [REDACTED] Con sede in [REDACTED]



domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
Contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [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)

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Lucera in data **07/05/2004** ai nn. **4833/632** in forza di mutuo a rogito Notaio Giovanni Gentile in data 30/04/2004 rep. N. 36105 per complessivi euro 3.600.000,00 a garanzia di un capitale di euro 2.400.000,00 interessi euro 1.200.000,00 durata anni 17 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
domicilio ipotecario in [REDACTED] Contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
a [REDACTED] proprietà per 1/1 su tutti gli immobili oggetto del pignoramento

1. Annotazione n. 876 del 15/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione N. 766 del 26/05/2009 (ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO)

- **IPOTECA LEGALE** iscritta a Lucera il giorno **08/09/2015** ai nn. **6438/547** In forza di atto emesso da [REDACTED] spa con sede in Roma il 7/9/2015 n. 1457/4315 per un totale di euro 102.954,86 capitale euro 51.477,43 A favore di [REDACTED]
con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1 su tutti gli immobili oggetto del pignoramento.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Lucera 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 in [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1 su tutti gli immobili in oggetto.

(v. All. D).

10.0 QUESITO 10

LOTTO UNICO

Villaggio Turistico "Valle Scinni" - Peschici

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni eseguiti lo scrivente C.T.U. ha effettuato prolungate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici onde rinvenire la documentazione tecnica relativa ai titoli abilitativi in virtù dei quali è stato realizzato il complesso che costituisce il Villaggio Turistico Valle Scinni.

Tali ricerche hanno portato all'individuazione di quanto segue:

Il Villaggio Turistico sito in Peschici (FG) alla località Valle Scinni è stato realizzato antecedentemente agli anni settanta ed ultimato nei primi anni settanta, poi migliorato in seguito in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni edilizie:

- Licenza edilizia n° 48 del 19/12/1967;
- Licenza edilizia n° 14 del 26/10/1970;
- Licenza edilizia n° 14 del 24/12/1975;
- Licenza edilizia n° 31 del 05/11/2001;
- Autorizzazione per il rifacimento della piscina n° 208 del 13/02/2002.
- Rilascio dei certificati di agibilità ed abitabilità



La zona dove è ubicato il Villaggio è tipizzata nel vigente regolamento edilizio con annesso P. di F. come Zona "turistica Tb1" del vigente regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, quindi ad insediamenti di lottizzazioni turistiche e rientra nell'area SIC, quindi è sottoposta anche ai vincoli: Paesaggistico, Idrogeologico, Parco Nazionale del Gargano, Valutazione Incidenza ed Impatto Ambientale.

Dei suddetti titoli, nonostante estese ricerche condotte dal personale dell'UTC, non è stata rinvenuta copia cartacea.

È stata rinvenuta, tuttavia, la pratica edilizia, attualmente in corso di definizione, del 18/11/2016 prot. 0010601 volta alla *"Richiesta 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"*, a firma del sig. [REDACTED] -nella qualità di proprietario e gestore del "Villaggio turistico Valle Scinni" (regolarmente dotato di autorizzazione all'esercizio n. 981 rilasciata in data 04/06/2013, in corso di validità).

Per detta pratica è stata eseguita una istruttoria tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici che ha espresso "Parere favorevole per la regolarità tecnica della proposta progettuale" (in allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 10/02/2017). La pratica, al momento, risulta ancora in stato di definizione in quanto sono in corso di acquisizione i pareri presso gli enti preposti nonché il pagamento degli oneri per il rilascio del P.d.C..

Non essendo stata sollevata eccezione allo stato di fatto del complesso turistico così come rappresentato negli elaborati a corredo della suddetta pratica del 18/11/2016 prot. 0010601, si può verosimilmente supporre che questi siano sostanzialmente conformi a quanto assentito dai titoli abilitativi in virtù dei quali è stato edificato il villaggio, come supportato e confermato dallo stesso Ufficio Tecnico Comunale.



Pertanto il sottoscritto, dall'analisi comparativa degli elaborati a corredo di detta pratica, ed in particolare delle Tavole rappresentanti lo stato dei luoghi ante operam, e lo stato dei luoghi rilevato in occasione dei vari sopralluoghi presso il compendio pignorato, ha riscontrato la SOSTANZIALE CONFORMITÀ degli immobili e dei luoghi con quello che verosimilmente era il progetto assentito

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle informazioni desunte dallo studio della pratica edilizia del 18/11/2016 prot. 0010601, precedentemente detta, si evince che "*per il Villaggio sono stati rilasciati i certificati di agibilità ed abitabilità*", tuttavia, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici, detti certificati non sono stati rinvenuti.

Pertanto tutti gli oneri e i costi per l'ottenimento restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c". (v. All. I)

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia – gli immobili oggetto della presenta procedura risultano regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali.

Difformità catastali

Si rende necessario l'aggiornamento catastale in particolare:

- per gli immobili alla p.la 233 complessivamente accatastati con un unico subalterno (1) avente categoria D/2 pur avendo i locali destinazioni d'uso differenti tra loro;
- per l'immobile al foglio 6 mapp. 25 sub 1 di cui manca la relativa planimetria catastale.

Pertanto tutti gli oneri e i costi per l'aggiornamento catastale restano a carico



dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b".
(v.All.O)

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di PESCHICI il sottoscritto CTU non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto lo stesso ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. All. P)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
FOGGIA	FG	90	1427	D

Lucera, Aprile, 2021

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Villaggio Turistico -Peschici

Tipologia	Villaggio turistico
Descrizione Composizione	<p>Complesso immobiliare ad uso turistico-residenziale, comprensivo di fabbricati e terreni pertinenziali, costituito da: n° 26 appartamenti di cui 16 monocalci, 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">• N. 4 Corpi di fabbrica ognuno da: sei (6) appartamentoini, di cui quattro (4) monocalci da un massimo di quattro posti letto e due (2) bilocali da un massimo di sei posti letto;• N. 1 Corpo di fabbrica composto da un locale deposito e due appartamentoini trilocali• N. 1 Corpo di fabbrica composto da un locale lavanderia con annesso giardino• 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 <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">- <u>Struttura</u> in muratura- <u>Copertura</u> a testa di padiglione (cupole)- <u>Tamponature esterne</u> in laterizio intonacate e pitturate- <u>Tramezzature</u>: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate



<p>Composizione Appartamenti</p>	<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>
<p>Finiture Appartamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Pavimenti</u>: piastrelle in graniglia di marmo - <u>Pareti</u> intonacate e pitturate a civile - <u>Bagni</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Rivestimento in piastrelle in ceramica - Sanitari: lavabo, bidet, vaso, doccia con cabina in plastica - Infissi esterni (finestre): in p.v.c. bianco e doppi vetri, dotati di tapparelle in plastica - <u>Porte</u>: in legno tamburato; - <u>Porta d'ingresso</u>: blindata.
<p>Dotazione impiantistica</p>	<p>Il Villaggio è provvisto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - Impianto gas metano per cucina e acqua calda allacciati alla rete pubblica - depuratore per il trattamento e lo smaltimento delle acque luride - impianto per il riscaldamento delle acque ad uso civile con un locale termico e serbatoio di accumulo, pompe e caldaie. <p>gli appartamenti sono dotati anche di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impianto di climatizzazione aria con split e motore esterno - Impianto TV con parabola e rete Wi Fi <p>Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre non è stata fornita rinvenuta alcuna certificazioni dei suddetti impianti</p>
<p>Stato di Manutenzione e Conservazione</p>	<p>Stato complessivo di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare: molto buono</p>
<p>Ubicazione</p>	<p>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</p>
<p>Confini</p>	<p>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</p>



Dati catastali	<p>N.C.E.U. di Peschici:</p> <p>N. 4 Corpo di fabbrica ognuno composto da: sei (6) appartamentoini, di cui quattro (4) monolocali (vani1,5) e due (2) bilocali (vani 2,5), in 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</p> <p>N 1 Corpo di fabbrica composto da un locale deposito e due appartamentoini trilocali in 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</p> <p>N 1 Corpo di fabbrica composto da un locale lavanderia, in contrada Difesa Pastore P.T., al Foglio 6, p.la 107/3, Categ. C/2, Cl. 1, Mq. 33</p> <p>N. 1 Corpo di fabbrica 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 Foglio 6, p.la n. 233, contrada Valle Scinni, P. T-S1, Categ. D/2</p> <p>N.C.T. di Peschici , Contrada Valle Scinni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - F. 6, p.la 233 EU are 45.60 - Fg 6 p.la 490 BOSCO ALTO 5 are 00.43 - Fg 6 mapp 128 SEMINATIVO 3 are 18.76 - Fg 6 mapp 238 SEMINATIVO 2 are 10.28 - Fg 6 mapp 94 BOSCO ALTO 5 are 5.53 - Fg 6 mapp 19 BOSCO ALTO 5 are 1.48 - Fg 6 mapp 130 SEMINATIVO 3 are 00.55 - Fg 6 mapp 129 BOSCO ALTO 5 are 5.98
Proprietario	<p>██████████ nato a ██████████ Codice fiscale ██████████ proprietà per 1/1</p>
Titolo di Provenienza	<p>atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Gentile del 30/04/2004 n. 36104 trascritto a Lucera il 07/05/2004 ai nn. 4836/3740</p>
Vincoli	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/11/1997 ai nn. 8173/806 a favore di ██████████ con sede in ██████████ Contro ██████████



	<p>██████████ 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>								
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<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"> - Licenza edilizia n° 48 del 19/12/1967; - Licenza edilizia n° 14 del 26/10/1970; - Licenza edilizia n° 14 del 24/12/1975; - Licenza edilizia n° 31 del 05/11/2001; - Autorizzazione per il rifacimento della piscina n° 208 del 13/02/2002. <p>di cui non è stata rinvenuta copia cartacea.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pratica edilizia, in corso di definizione, del 18/11/2016 prot. 0010601 per la "Richiesta di Permesso di Costruire per l'ammmodernamento, 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 								
Conformità Catastale	<p>Gli immobili risultano regolarmente accatastrati, i dati corrispondono a quelli attuali.</p> <p>Si rende necessario l'aggiornamento catastale in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli immobili alla p.lla 233; - per l'immobile al foglio 6 mapp. 25 sub 1 								
Agibilità	Non rinvenuta								
Superficie commerciale complessiva	<table border="0"> <tr> <td>1. spazi aperti pertinenziali</td> <td>6.291,70</td> </tr> <tr> <td>2. campo da tennis</td> <td>420,00</td> </tr> <tr> <td>3. piscina</td> <td>175,00</td> </tr> <tr> <td>4. spazi coperti</td> <td>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								
Valore di stima	€ 2.800.000,00								

Lucera, Aprile 2021

Firma del C.T.U.



Dott. Ing. Antonio SALANDRA

