

**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 59/2023 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa PATTI Valentina

Parti:

Creditore: - GROGU SPV S.R.L. - CONEGLIANO (TV)

Debitori: - [REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED]

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

---

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



**SOMMARIO:**

§1. Premessa - pag. 3

**SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 5

§4. Prospetto Riepilogativo - pag. 19

**FASCICOLI COMPONENTI LA PERIZIA:**

A. Stima dei beni compresi nel LOTTO A);

B. Stima dei beni compresi nel LOTTO B);

C. Stima dei beni compresi nel LOTTO C);

D. Stima dei beni compresi nel LOTTO D).

**ALLEGATI INCLUSI NEI FASCICOLI A,B,C,D) :**

- Elaborati grafici;
- Documentazione fotografica;
- Borsini e dati O.M.I.;
- Visure catastali ed ipotecarie;
- Attestato di prestazione energetica A.P.E.;
- Copia di bollettini e utenze domestiche;
- Copia degli atti di provenienza reperiti;
- Copia dei titoli edilizio-urbanistici rinvenuti.

**DOCUMENTAZIONE DI COMPLEMENTO (D.C.):**

1. Quesiti;
2. Verbali di inizio attività e sopralluoghi;
3. Copia delle ricevute delle raccomandate postali e P.E.C. inviate alle parti;
4. Copia dei certificati anagrafici e di stato civile dei debitori;





**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Valentina PATTI

R.G.E.I.: N°59/2023

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

**§1. PREMESSA**

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI del 05/06/2024 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale Di Foggia al N.71, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento afferente il procedimento n°59/2023 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia - III° Sezione Civile.

Nell' accettare l'incarico in data 13/06/2024 prestando giuramento innanzi al G.E., venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti contenuti nel verbale del 13/06/2024 (cfr. Allegato n.1 della documentazione di complemento).

§§§§§



## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

### §.2 - OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T. dava inizio alle operazioni peritali, come descritto nel seguente resoconto cronologico:

#### 03/07/2024 - Prima visita di sopralluogo

Previa notifica fatta pervenire alle parti a mezzo raccomandate postali e P.E.C., lo scrivente C.T. si è recato il giorno 03/07/2024 alle ore 9:30 dapprima presso l'immobile al terzo piano di Via Cappuccini n. 11 e successivamente presso l'appartamento al primo piano sito alla via Sante De Nittis n.2, entrambi ubicati in abitato del Comune di Vieste (FG).

Avuto accesso agli immobili lo scrivente C.T., coadiuvato da un proprio aiutante tecnico, ha effettuato la ricognizione dei luoghi ed il rilievo metrico e fotografico dei due beni soggetti a procedura. Contestualmente sono stati annotati i dati tecnici generali delle due UU.II. staggite, con particolare riguardo alla qualità dei materiali impiegati nella costruzione, nonché accertato lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico.

#### 23/07/2024 - Seconda visita di sopralluogo

A seguito di accordi telefonici con il Sig. [REDACTED] [REDACTED] è stata concordata la data del secondo sopralluogo per il giorno 23/07/2024, nel corso del quale sono state condotte le stesse operazioni peritali descritte al punto precedente relativamente ai restanti cespiti rimasti da ispezionare, rappresentati da:



- locale commerciale di categoria catastale C/1 censito in N.C.E.U. al foglio n.12, mappale 316 sub 4 (ex 282 sub 4) ubicato nel Comune di Vieste (FG) al V/le XXIV Maggio n.62, piano terra;
- fabbricato di categoria catastale A/7 censito in catasto al foglio n.18, mappale 29, ubicato in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero" SNC, piano terra;
- terreni censiti in catasto al foglio n.18, mappali nn. 24 e 27, ubicati in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero" di qualità uliveto.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nei relativi verbali di sopralluogo (vedi allegato n.2 della D.C.).

Attività di ricerca successive ai sopralluoghi:

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni necessarie al prosieguo dell'incarico è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio, la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), l'Ufficio Anagrafe e di Stato civile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste (FG).

§§§§§

### §.3 - RISPOSTE AI QUESITI

✧ QUESITO N. 1 : "al controllo preliminare circa la completezza dei documenti..."

Esaminato il fascicolo si conferma che la documentazione prodotta in atti dal creditore risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.



\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 1 - bis: *"alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."*

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (27/02/2023), si rileva quanto segue:

Storia Catastale

**1. Abitazione di cat. A/2, Via Cappuccini n.11, 1° piano Vieste, censita in catasto al Foglio 13, particella 1515 sub 13 (ex particella 1467 sub 13):**

- COSTITUZIONE del 10/01/1989 in atti dal 15/02/1990 (n. 2.1/1989);
- VARIAZIONE del 26/05/1997 in atti dal 26/05/1997 UNITA` AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. G00717.1/1997);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 01/12/2006 Pratica n. FG0249941 in atti dal 01/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 56321.12/2006);
- VARIAZIONE del 14/03/2003 Pratica n. 76379 in atti dal 14/03/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4227.1/2003)
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/03/2003, prot. n. 000076379.

**2. Abitazione cat. A/3, Via Sante De Nittis n.2, 1° piano Vieste, censita in catasto al Foglio 13, particella 1284 sub 9:**

- COSTITUZIONE del 09/04/1992 in atti dal 09/04/1992 (n. 57.1/1992);



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. FG0253245 in atti dal 20/09/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 39167.1/2011);
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/09/1983, prot. n. 392;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/05/1992 in atti dal 04/06/1998 CONV.DI DITTA PER DUPLICATA VOLTURA (n. 1507.1/1995).

**3. Locale al piano terra di cat. C/1, V/le XXIV Maggio n.62 - Vieste, censito in catasto al Foglio 12, particella 316 sub 4 (ex particella 282 sub 4):**

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/11/2006 Pratica n. FG0229373 in atti dal 10/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 51514.4/2006);
- VARIAZIONE del 24/09/2014 Pratica n. FG0209964 in atti dal 24/09/2014 G.A.F CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 64764.1/2014) - Annotazione di immobile: rettifica piano;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/04/2023 Pratica n. FG0075245 in atti dal 28/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75245.1/2023) Annotazione di immobile: rettifica piano;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/12/1939, prot. n. 2837.

**4. Fabbricato al piano terra di cat. A/7, Località "Vado Ferrero" in agro di Vieste, censito in catasto al Foglio 18, particella 29:**



- COSTITUZIONE del 04/02/1993 in atti dal 19/02/1993 (n. 5024.1/1993);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. FG0255953 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 41875.1/2011);
- CLASSAMENTO del 04/02/1993 in atti dal 24/04/1998 (n. 5024.1/1993);
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/1992, prot. n. 212NC.

**5. Terreno di qualità uliveto sito in agro di Vieste alla Località "Vado Ferrero", censito in catasto al Foglio 18, particelle nn. 24-27:**

- Impianto meccanografico del 04/03/1977;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 14/08/1991 (n. 3.1/1987) - per la p.lla n.24;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 16/08/1991 (n. 3.2/1987) - per la p.lla n.27.

Storia Ipotecaria

Gli immobili staggiti sono pervenuti ai debitori eseguiti in ragione dei seguenti passaggi:

**1. Abitazione di cat. A/2, Via Cappuccini n.11, 1° piano Vieste, censita in catasto al Foglio 13, particella 1515 sub 13 (ex particella 1467 sub 13):**

- Immobile attualmente appartenente al Sig. [REDACTED] n. a Vieste il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero, per averlo edificato su lastrico solare pervenutogli per donazione a rogito del notaio Adolfo



Frattarolo del 28/01/1989 - Rep. 52959, trascritto il 18/02/1989 ai nn. 255280 R.P./4013 R.G.

**2. Abitazione cat. A/3, Via Sante De Nittis n.2, 1° piano Vieste, censita in catasto al Foglio 13, particella 1284 sub 9:**

- Immobile appartenente per la piena proprietà dell'intero, ai Sigg.: [REDACTED] [REDACTED] n. a Vieste il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], n. a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] ciascuno con la quota di  $\frac{1}{2}$ , per atto di compravendita del notaio Pompilio Massarelli del 13/05/1992, rep. 36835, trascritto il 28/05/1992 ai nn. 8390 R.P./10337 R.G.

**3. Locale al piano terra di cat. C/1, V/le XXIV Maggio n.62 - Vieste, censito in catasto al Foglio 12, particella 316 sub 4 (ex particella 282 sub 4):**

- Immobile appartenente al Sig. [REDACTED] [REDACTED] n. a Vieste il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero, in ragione dei seguenti passaggi:
  - o Nuda proprietà dell'intero immobile censito al foglio 12 particella 282 sub 4 (attuale particella 316 sub 4) acquisita per donazione del genitore [REDACTED] [REDACTED] a rogito del notaio Nicola Signore del 30/11/1984, trascritto ai nn. 180582 R.P. e 19833 R.G. in data 14/12/1984;
  - o Diritto di usufrutto acquisito per donazione del genitore [REDACTED] [REDACTED] a rogito del notaio De Candia Pasquale del 21/10/2004 - Rep. 28154, trascritto il 05/11/2004 ai nn. 19683 R.P./27106 R.G.



**4. Fabbricato al piano terra di cat. A/7, Località "Vado Ferrero" in agro di Vieste, censito in catasto al Foglio 18, particella 29:**

- Immobile appartenente al Sig. [REDACTED] [REDACTED] n. a Vieste il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero, in ragione dei seguenti passaggi:

- o Ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita del notaio Massarelli Pompili del 22/04/1987, Rep. 32884, trascritto il 19/05/1987 ai nn. 220361 R.G. e 8233 R.P.;

- o al Sig. [REDACTED] [REDACTED] n. a Vieste il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per atto di compravendita del notaio De Candia Pasquale del 23/12/2005 Rep. 32419/14829, trascritto il 05/01/2006 ai nn. 335 R.P. e 374 R.G., da potere dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED]

**5. Terreno di qualità uliveto sito in agro di Vieste alla Località "Vado Ferrero", censito in catasto al Foglio 18, particelle nn. 24 e 27:**

- Terreni appartenenti al Sig. [REDACTED] [REDACTED] n. a Vieste il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero, in ragione degli stessi passaggi indicati per il precedente cespite n.4.

**Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione delle visure storiche allegate alla perizia.**

\*\*\*\*\*



✧ QUESITO N. 1 - ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..."

Gli attuali dati catastali degli immobili staggiti trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 1 - quater: "alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..."

Da accertamenti eseguiti in data 13 giugno 2024 c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 1 - quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."

A seguito di richiesta fatta pervenire via P.E.C. all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vieste (FG) risulta quanto segue:

in data 26/09/1992 il Sig. [REDACTED] [REDACTED] n. a Vieste (FG) il [REDACTED] ha contratto matrimonio nel Comune di Vieste (FG) con la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] n. a [REDACTED] [REDACTED]. L'atto risulta iscritto nel relativo registro dell'anno 1992 Parte 2, Serie A, n.48, con nessuna annotazione (cfr. Allegato n.4 della D.C.);

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."

Gli immobili staggiti individuati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono i seguenti:



1. Abitazione al 3° piano di cat. A/2, sita in abitato del comune di Vieste alla Via Cappuccini n.11, censita in catasto al Foglio 13, particella 1515 sub 13 (ex particella 1467 sub 13);
2. Abitazione al 1° piano di cat. A/3, sita in abitato del comune di Vieste alla Via Sante De Nittis n.2, censita in catasto al Foglio 13, particella 1284 sub 9;
3. Locale al piano terra di cat. C/1, sito in abitato del comune di Vieste al V/le XXIV Maggio n.62, censito in catasto al Foglio 12, particella 316 sub 4 (ex particella 282 sub 4);
4. Fabbricato al piano terra di cat. A/7, sito in agro del comune di Vieste alla Località "Vado Ferrero" snc, censito in catasto al Foglio 18, particella 29;
5. Terreno di qualità uliveto sito in agro di Vieste alla Località "Vado Ferrero", censito in catasto al Foglio 18, particella n. 24;
6. Terreno di qualità uliveto sito in agro di Vieste alla Località "Vado Ferrero", censito in catasto al Foglio 18, particella n. 27.

Per la descrizione dei confini si rimanda alla consultazione dei relativi fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 2 - bis:            *"all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."*

I beni pignorati risultano tutti esattamente individuati nella loro posizione topografica essendo mappati nella cartografia locale e catastale. Dei sei cespiti compresi nel pignoramento, tre



di essi sono ubicati nel centro abitato di Vieste (FG) e precisamente:

1. **Foglio n.13, mappale n. 1515/13 di cat. A/2:** Abitazione di Via Cappuccini n.11, 3° piano;
2. **Foglio n.13, mappale n. 1284/9 di cat. A/3:** Abitazione di Via Sante De Nittis n.2, 1° piano;
3. **Foglio n.12, mappale n. 316 sub 4 (ex 282/4) di cat. C/1:** Locale commerciale su V/le XXIV Maggio n.62, piano terra.

La restante parte dei beni staggiti si trova ubicata in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero", come di seguito precisato:

4. **Foglio n.18, mappale n. 29 di cat. A/7:** Fabbricato al piano terra comprensivo di area pertinenziale;
5. **Foglio n.18, mappale n. 24:** terreno di qualità uliveto;
6. **Foglio n.18, mappale n. 27:** terreno di qualità uliveto.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 3: *"alla analitica descrizione dei beni ..."*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

\*\*\*\*\*



✧ QUESITO N. 5: *"alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."*

I beni staggiti non sono comodamente separabili.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

In considerazione della tipologia, natura e consistenza dei beni staggiti, **si formeranno i seguenti QUATTRO LOTTI, distinti dalle lettere A,B,C,D** a cui corrispondono i rispettivi fascicoli allegati alla presente relazione.

Al fine di facilitare la lettura, le caratteristiche che distinguono i singoli lotti vengono raccolte ed ordinate nella seguente tabella:

N°	IDENTIF. DEL LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE E UBICAZIONE	CONSISTENZA CATASTALE		CONFINI	DATI CATASTALI			
			VANI	MQ (1)		CAT.	F°	P.LLA	SUB.
1	LOTTO A	Abitazione sita in Via Cappuccini n.11, Vieste - FG, Piano 3°	8	193	(3)	A/2	13	1515	13
2	LOTTO B	Abitazione sita in Via Sante De Nittis n.2, Vieste - FG, Piano 1°	3,5	60	"	A/3	13	1284	9
3	LOTTO C	Locale commerciale sito in V/le XXIV Maggio n.62, Vieste - FG, Piano Terra	-	53	"	C/1	12	316	4
4	LOTTO D	Fabbricato di cat. A/7 sito in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero" snc, P.T.	4	65 (2)	"	A/7	18	29	-
5		Terreno di qualità Uliveto sito in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero"	-	440	"	U	18	24	-
6		Terreno di qualità Uliveto sito in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero"	-	3200	"	U	18	27	-
<b>NOTE:</b>									
(1) - Totale superficie lorda catastale; (2) - Superficie catastale del fabbricato (la particella di terreno n. 29 del Foglio Catastale n.18 ha un'estensione di mq 1920 al lordo della costruzione in essa ospitata); (3) - per la descrizione dei confini si rimanda alla consultazione dei relativi fascicoli.									

\*\*\*\*\*



✧ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

Gli immobili che formano i quattro lotti costituiti si trovano attualmente nello stato di possesso di seguito descritto:

1. *Abitazione sita in Vieste alla Via Cappuccini n.11 - 3° piano:*

L'immobile è occupato dal debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] che lo abita con il proprio nucleo familiare.

2. *Abitazione sita in Vieste alla via Sante De Nittis n.2 - 1° piano:*

L'immobile, di proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] è abitato dal figlio [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di comodato d'uso gratuito, espresso nella forma verbale.

3. *Locale commerciale di cat. C/1 sito in Vieste al V/le XXIV Maggio n.62 - piano terra:*

L'immobile si trova nel pieno possesso del debitore esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] che lo ha adibito a sede della propria attività commerciale (attuale negozio di ottica).

4. *Fabbricato di cat. A/7 sito in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero" snc, con annesso terreno di pertinenza costituito dalla particella n. 29 e dalle particelle di qualità uliveto distinte dai mappali nn. 24-27 del Foglio catastale n.18:*

Gli immobili si trovano nel pieno possesso del debitore esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] che ne fa uso saltuario.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente"*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.



\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

Relativamente alle unità abitative soggette secondo l'attuale normativa all'obbligo di dotarsi della prescritta certificazione energetica (A.P.E.), si riferisce quanto segue:

1. *Abitazione sita alla Via Cappuccini n.11 - 3° piano:*

L'immobile è già provvisto di certificato A.P.E. dal quale risulta che lo stesso appartiene alla classe energetica G.

2. *Abitazione sita alla via Sante De Nittis n. 2 - 1° piano:*

L'immobile non è provvisto di attestato di prestazione energetica, pertanto si è reso necessario redigere l'A.P.E. a firma dello scrivente C.T., dal quale risulta che lo stesso appartiene alla classe energetica E.

3. *Locale commerciale di cat. C/1 sito in Vieste al V/le XXIV Maggio n.62 - piano terra:*



L'immobile non è provvisto di attestato di prestazione energetica, pertanto si è reso necessario redigere l'A.P.E. a firma dello scrivente C.T., dal quale risulta che lo stesso appartiene alla classe energetica C.

4. Fabbricato di cat. A/7 sito in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero" snc:

L'immobile non è provvisto di attestato di prestazione energetica, pertanto si è reso necessario redigere l'A.P.E. a firma dello scrivente C.T., dal quale risulta che lo stesso appartiene alla classe energetica E.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

Gli immobili staggiti risultano tutti censiti in catasto<sup>1</sup>.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

---

<sup>1</sup> Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto meglio precisato nei relativi fascicoli A),B),C),D).



\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Si rimanda alla consultazione dei fascicoli A),B),C),D) allegati alla presente perizia.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 11/f): *"per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo ..."*

La proprietà del suolo su cui sorgono gli immobili staggiti non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

\*\*\*\*\*

✧ QUESITO N. 12: *"alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ..."*

Trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

\*\*\*\*\*



**§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO:**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano i cespiti staggiti, con l'indicazione dei valori a base d'asta dei quattro lotti costituiti ed ogni altro elemento ritenuto utile.

Al fine di facilitare la lettura, le caratteristiche che distinguono i singoli lotti vengono raccolte ed ordinate nella seguente Tabella:

N°	IDENTIF. DEL LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE E UBICAZIONE	CONSISTENZA CATASTALE		CONFINI	DATI CATASTALI				VALORE A BASE D'ASTA €
			VANI	MQ (1)		CAT.	F°	P.LLA	SUB.	
1	LOTTO A	Abitazione sita in Via Cappuccini n.11, Vieste - FG, Piano 3°	8	193	(3)	A/2	13	1515	13	€ 262.000
2	LOTTO B	Abitazione sita in Via Sante De Nittis n.2, Vieste - FG, Piano 1°	3,5	60	"	A/3	13	1284	9	€ 80.000
3	LOTTO C	Locale commerciale sito in V/le XXIV Maggio n.62, Vieste - FG, Piano Terra	-	53	"	C/1	12	316	4	€ 136.000
4	LOTTO D	Fabbricato di cat. A/7 sito in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero" snc, P.T.	4	65 (2)	"	A/7	18	29	-	€ 167.000
5		Terreno di qualità Uliveto sito in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero"	-	440	"	U	18	24	-	
6		Terreno di qualità Uliveto sito in agro di Vieste alla località "Vado Ferrero"	-	3200	"	U	18	27	-	
<b>NOTE:</b>										
(1) - Totale superficie lorda catastale; (2) - Superficie catastale del fabbricato (la particella di terreno n. 29 del Foglio n.18 ha un'estensione catastale di mq 1920 al lordo della costruzione in essa ospitata); (3) - per la descrizione dei confini si rimanda alla consultazione dei relativi fascicoli.										

ALTRI DATI

Proprietari attuali:

- Per i Lotti A-C-D: [REDACTED] [REDACTED] n. a Vieste il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero, in regime patrimoniale di comunione dei beni.



- **Per il Lotto B:** Immobile appartenente per la piena proprietà dell'intero, ai Sigg.: [REDACTED] [REDACTED] n. a Vieste il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], n. a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], ciascuno con la quota di 1/2.

Titoli di provenienza: si veda in proposito quanto riportato nella risposta al precedente quesito n. 1/bis.

Stato di occupazione:

- **Lotto A)**- Abitazione sita alla Via Cappuccini n.11 3° piano: l'immobile è occupato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] che lo abita con il proprio nucleo familiare.
- **Lotto B)**- Abitazione via Sante De Nittis n. 2 - 1° piano: l'immobile è occupato dal figlio dei due debitori esecutati, in forza di comodato d'uso a titolo gratuito.
- **Lotto C)**- Locale commerciale di cat. C/1 sito in V/le XXIV Maggio n. 62: l'immobile si trova nel pieno possesso del proprietario Sig. [REDACTED] [REDACTED], che lo ha adibito a negozio di ottica.
- **Lotto D)**- Abitazione di categoria A/7 comprensiva di area di pertinenza e terreno di qualità uliveto censito in catasto con i mappali nn. 24 e 27 del foglio catastale n.18: gli immobili si trovano nel pieno possesso del proprietario Sig. [REDACTED] [REDACTED].

Regolarità edilizio-urbanistica: per l'immobile del lotto A) è stata accertata la piena regolarità edilizio-urbanistica. Per gli immobili appartenenti ai due Lotti B) e C) occorrerà provvedere



alla sanatoria urbanistica a causa di alcune opere edilizie eseguite in assenza di titoli autorizzativi. Analoga considerazione vale anche per l'immobile del lotto D), per il quale pur non essendo state realizzate opere abusive si ritiene necessario redigere una pratica SCIA di assestamento, dato che i lavori di ampliamento autorizzati con il permesso a costruire rilasciato nel 2019 risultano allo stato attuale ancora incompleti. Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione dei rispettivi fascicoli allegati alla presente perizia.

Conformità catastale: I beni staggiti risultano tutti accatastati. Gli immobili assegnati ai Lotti di vendita B),C),D) necessitano di aggiornamento degli atti catastali. Per maggiori dettagli si consultino i relativi fascicoli.

abitabilità/usabilità: Gli immobili sono sprovvisti di certificato di abitabilità/usabilità in corso di validità.

**Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione dei singoli fascicoli allegati alla presente relazione.**

§§§§§

In conclusione si riporta a pagina seguente la tabella riepilogativa con l'elenco dei lotti di vendita costituiti e l'indicazione dei rispettivi valori a base d'asta.



**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI**

<b>LOTTO</b>	<b>N° U.I.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE €</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO €</b>
<b>A</b>	1	ABITAZIONE SITA IN VIA CAPPUCCINI N.11, VIESTE (FG) PIANO 3°	€ 262.000	<b>€ 262.000</b>
<b>B</b>	1	ABITAZIONE SITA IN VIA SANTE DE NITTIS N.2, VIESTE (FG), PIANO 1°	€ 80.000	<b>€ 80.000</b>
<b>C</b>	1	LOCALE COMMERCIALE SITO IN V/LE XXIV MAGGIO N.62, VIESTE (FG), PIANO TERRA	€ 136.000	<b>€ 136.000</b>
<b>D</b>	3	FABBRICATO DI CAT. A/7 SITO IN AGRO DI VIESTE ALLA LOCALITÀ "VADO FERRERO" SNC, P.T.	€ 167.000	<b>€ 167.000</b>
		TERRENO DI QUALITÀ ULIVETO SITO IN AGRO DI VIESTE ALLA LOCALITÀ "VADO FERRERO"; MAPPAL N.24 DEL F° CATASTALE N.18.		
		TERRENO DI QUALITÀ ULIVETO SITO IN AGRO DI VIESTE ALLA LOCALITÀ "VADO FERRERO"; MAPPAL N.27 DEL F° CATASTALE N.18.		

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.:

(Geom. Antonio Graziano)



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 59/2023 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa PATTI Valentina

Parti:

Creditore: - GROGU SPV S.R.L. - CONEGLIANO (TV)

Debitori: - [REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED]

**FASCICOLO A)**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO A**

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



## LOTTO A

### **SOMMARIO:**

§1. Premessa - pag. 3

#### SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Risposte ai quesiti - pag. 4

§3. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 17

### **DOCUMENTI ALLEGATI:**

A.1 Elaborati grafici;

A.2 Documentazione fotografica;

A.3 Borsini e dati O.M.I.;

A.4 Visure catastali ed ipotecarie;

A.5 Attestato di prestazione energetica A.P.E.;

A.6 Copia bollettini delle utenze domestiche;

A.7 Copia atti di provenienza reperiti;

A.8 Copia della documentazione edilizio-urbanistica reperita.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Valentina PATTI

R.G.E.I.: N°59/2023

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO A

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO A:

N° U.I.	Cespite	F°	P.11a	Sub.	Cat.
1	ABITAZIONE di CAT. CATASTALE A/2 UBICATA NEL COMUNE DI VIESTE (FG) ALLA VIA CAPPUCCINI N.11, PIANO 3°	13	1515	13	A/2

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA* che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto A) risulta analiticamente descritto come segue:

Abitazione sita nel Comune di Vieste (FG) alla Via Cappuccini n.11, Piano 3°, in Catasto al foglio 13 p.lla n.1515 sub 13 (ex 1467/13), di categoria catastale A/2.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	1515	13	A/2	3	8 vani	888,31

Accessi: l'appartamento, posto al 3° piano, riceve ingresso dall'androne e scala comune dell'edificio condominiale sito nel Comune di Vieste, al civico n.11 di Via Cappuccini.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile, edificato nell'anno 1999 per sopraelevazione del lastrico solare, fa parte di un edificio condominiale che si trova ubicato nel quartiere ottocentesco del comune di Vieste, costruito nella parte bassa in epoca compresa tra primi anni del 1800 e l'inizio del 1900. L'edificio ha una sagoma rettangolare ed è disposto su differenti livelli stradali, sicchè il numero di piani varia a seconda del fronte stradale considerato; dal lato di via Cappuccini dove si trova l'ingresso dell'edificio lo stabile si compone di un piano terra e tre piani superiori. La costruzione risulta delimitata su tutti e quattro i lati da strade, in parte carrabili ed in parte solo pedonali e precisamente: a nord-ovest



affaccia sul lungomare A. Vespucci, a nord-est su via Callegos, a sud-est su via Cappuccini ed a sud-ovest su via Calvario. L'unità immobiliare staggita occupa l'intera area del terzo piano ed è composta da quattro vani principali più accessori. Entrando dalla porta di caposcala del 3° piano sul lato destro si trova la zona giorno, che comprende l'area del soggiorno/pranzo con annesso caminetto, il cucinino e una camera/studio di fianco alla quale c'è un piccolo vano lavanderia. Sul lato sinistro dell'ingresso si trova la zona notte, costituita da due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio/guardaroba. L'appartamento si completa di un terrazzo a livello con affaccio sul lungomare A. Vespucci, in parte coperto da una tettoia con struttura in legno, al quale si accede dal soggiorno e da una delle due camere da letto. (vedi planimetria e foto allegate).

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### **TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI - PARTI COMUNI**

Struttura dell'edificio: L'edificio è stato realizzato in epoca compresa tra primi anni del 1800 e l'inizio del 1900 e per la parte originariamente edificata conserva le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca, rappresentate da muratura portante del tipo "a sacco" in pietra bianca calcarea e pietrame informe, con orizzontamenti di piano costituiti da volte a botte e a crociera. Per la parte sopraelevata successivamente che riguarda la U.I. staggita la muratura è in blocchi di laterizio portanti ed i solai sono in latero-cemento.

Copertura: la copertura dell'edificio è del tipo a terrazzo.



Prospetti esterni: le pareti di facciata sono rifinite esternamente con intonaco in malta cementizia e tinteggiate con pittura di colore bianco.

Scale e pianerottoli: la scala interna condominiale che conduce al 3° piano ha i gradini ed i pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale; la restante parte della pavimentazione (androne d'ingresso e pianerottoli dei piani 1° e 2°) è costituita da marmette in cemento pressato e scaglie di marmo; le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile in tinta chiara.

Dotazioni tecnologiche: Lo stabile è privo di impianto ascensore.

#### **FINITURE INTERNE ALLA U.I.**

Pavimenti e rivestimenti: All'interno la pavimentazione, ad eccezione dei bagni, è costituita da parquet in listelli rettangolari posati a cassero, verosimilmente identificabili con l'essenza legnosa del noce. I rivestimenti delle pareti dei due bagni e del cucinino sono in mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Le porte-finestre di accesso al terrazzo a livello sono doppie, realizzate nella parte esterna con profili scorrevoli in lega di alluminio; i serramenti delle porte-finestre sul lato interno e le finestre presenti nei restanti vani sono con chiusura del tipo a battente, costituiti da profili in legno-alluminio a taglio termico con doppio vetro a camera d'aria. Tutti gli infissi sono provvisti di tende veneziane ad alette orientabili per la schermatura solare. La porta d'ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, dotata di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato (vedi foto).



Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

L'immobile è provvisto di due bagni, entrambi dotati di cabina doccia ed apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando. Il bagno principale è provvisto anche di una vasca in vetroresina dotata di dispositivo per idro-massaggio.

Intonaci, Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile; alcuni vani sono stati controsoffittati con pannelli in carton-gesso e decorati con cornici architettoniche. Le superfici di pareti e soffitti sono tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Altezze utili interne: l'altezza interna dell'abitazione misura m 2,80.

### **IMPIANTI**

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): L'impianto di riscaldamento non è presente. L'immobile è risultato provvisto di un solo climatizzatore a parete del tipo a pompa di calore (split), collocato nel vano soggiorno.

Acqua calda sanitaria: L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boyler elettrico del tipo ad accumulo.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo apri porta.



Impianto rete gas: L'immobile non è provvisto di tubatura per impianto gas.

Allacci e forniture di servizi: l'immobile è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna ed elettricità.

Certificazione degli impianti: il proprietario dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

#### **STATO D'USO E MANUTENZIONE**

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di buon livello qualitativo e si trova nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione.

**Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.**

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

#### CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>1</sup>. Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in

---

<sup>1</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

#### METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2023, 2° Semestre (cfr. Allegato 4). In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu<sup>2</sup> = € 1.400/mq**

---

2 Il prezzo unitario stimato (Pmu) tiene conto anche del fatto che l'immobile è ubicato al terzo piano di uno stabile privo dell'impianto ascensore.



**STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Settembre 2024)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc)<sup>3</sup> del cespite, che risulta essere di: **Slc = mq 197**

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Abitazione cat. A/23 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	2,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	
5	per oneri regolar. catastale	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>5,00%</b>

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:**

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \Sigma\alpha)$$

da cui si ricava:  $(Va) = € 1.400/mq \times mq 197 \times (1 - 5,00\%) = € 262.010$  che si arrotondano a:

**€ 262.000= (diconsi euro DuecentoSessantaDuemila).**

\*\*\*\*\*

<sup>3</sup> Si veda a tale proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis). Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.



❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

**COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:**

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
<b>LOTTO A</b> ABITAZIONE di Cat. A/2 Via Cappuccini, 11 Vieste (FG)	PIANO TERZO	Ingresso	10,71	1,00	10,71
		Sogg. Pranzo	38,47	1,00	38,47
		K	10,53	1,00	10,53
		Camera 3	19,95	1,00	19,95
		Lavanderia	4,18	1,00	4,18
		Dis. Zona notte	4,98	1,00	4,98
		Camera 1	20,32	1,00	20,32
		Bagno 1	11,80	1,00	11,80
		Camera 2	19,90	1,00	19,90
		Bagno 2	5,19	1,00	5,19
		Rip.	4,88	1,00	4,88
		Scala	4,82	1,00	4,82
		Terrazzo a livello (3)	25,00	0,30	7,50
		Terrazzo a livello (3)	35,45	0,10	3,55
		muri est. / interni (6)	30,71	1,00	30,71
		Tot. Mq (1)	155,73		
		Tot. Mq (2)	186,44		
<b>TOTALE SLC ABITAZIONE 3° PIANO</b>					<b>197,49</b>

**NOTE :**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.
- (6) I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*



Dei quattro lotti costituiti<sup>5</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO "A"** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Abitazione sita nel Comune di Vieste (FG) alla Via Cappuccini n.11, Piano 3°, in Catasto al foglio 13 p.lla n.1515 sub 13 (ex 1467/13), di categoria catastale A/2.

- Ubicazione: Via Cappuccini n.11, piano 3° - Vieste (FG).
- Consistenza: l'immobile consta di n.8 vani per una superficie lorda catastale di mq 193.
- Confini: l'immobile occupa l'intera superficie del terzo piano e risulta delimitato su tutti e quattro i lati da strade, più precisamente: a nord-ovest affaccia sul lungomare A. Vespucci, a nord-est su via Callegos, a sud-est su via Cappuccini ed a sud-ovest su via Calvario.
- Dati Catastali: la u.i. di cat. A/2 è censita nel N.C.E.U. del Comune di Vieste (FG) al foglio n. 13, p.lla n.1515 sub 13 (ex particella 1467 sub 13).
- Valore a base d'asta del lotto: € 262.000= (EURO DUECENTOESSANTADUEMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



L'immobile è risultato nella piena disponibilità di possesso del debitore Sig. [REDACTED] [REDACTED], il quale vi risiede con il proprio nucleo familiare. A tale proposito a dimostrazione dell'uso personale del bene il Sig. [REDACTED] [REDACTED] ha esibito allo scrivente C.T. copia dell'ultima bolletta di utenza domestica relativa alla fornitura di energia elettrica, della quale è stata riprodotta copia fotografica (cfr. Allegato A.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	NO
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	NO
10	Difformità catastali	NO

#### **Nota in riferimento al punto 7)**

Dalle informazioni assunte in loco è emerso che la gestione del condominio non è affidata ad amministratori esterni per cui il



pagamento delle spese che si riferiscono alla sola luce scale viene effettuato direttamente dai componenti del piccolo condominio. Per le altre tipologie di spesa afferenti la manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio al momento non sono emerse evidenze in proposito, né risulta che il piccolo Condominio abbia cause e/o domande giudiziali in corso di definizione.

**Nota in riferimento al punto 8)**

Premesso che il territorio del comune di Vieste è stato sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del Decreto Lgs. N.490/99, per l'immobile in questione, che si trova compreso in zona B1 "totalmente edificata", non risultano vincoli speciali oltre quelli espressamente previsti dal vigente PRG per la zona urbanistica di appartenenza.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 07/02/2000 - Registro Particolare 295 Registro Generale 2072, Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 13956 del 26/01/2000. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

2. ISCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 40 Registro Generale 375, Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio



32420/14830 del 23/12/2005. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

3. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 3724 Registro Generale 4891 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5906 del 23/01/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

L'unità immobiliare compresa nel presente Lotto "A" è stata edificata con inizio lavori successivo al 01/09/1967, con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria N° 194 del 12/10/1999 rilasciata dal Comune di Vieste (FG);
- Concessione Edilizia N° 5497 del 12/05/2003 rilasciata dal Comune di Vieste (FG).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato già provvisto di attestato di prestazione energetica in corso di validità, dal quale risulta che lo stesso appartiene alla classe G, con prestazione energetica globale di 201.943 kWh/m2anno (copia in allegato A.5).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*



L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (vedi Allegato A.4).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale rilevata sul posto è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne che per alcuni aspetti di natura trascurabile che riguardano la corretta rappresentazione della sagoma geometrica del terrazzo.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'unità immobiliare staggita è stata edificata con inizio lavori successivo al 01/09/1967.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Dall'esame della documentazione tecnica rinvenuta presso l'U.T.C. di Vieste è possibile attestare che l'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

\*\*\*\*\*



❖ QUESITO N. 11/e): "descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."

Non vi sono opere abusive.

\*\*\*\*\*

#### §.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO A - (VALORE A BASE D'ASTA: € 262.000)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Abitazione sita nel Comune di Vieste (FG) alla Via Cappuccini n.11, Piano 3°, in Catasto al foglio 13 p.lla n.1515 sub 13 (ex 1467/13), di categoria catastale A/2.

- Ubicazione: Via Cappuccini n.11, piano 3° - Vieste (FG).
- Consistenza: l'immobile consta di n.8 vani per una superficie lorda catastale di mq 193.
- Confini: l'immobile occupa l'intera superficie del terzo piano e risulta delimitato su tutti e quattro i lati da strade, più precisamente: a nord-ovest affaccia sul lungomare A. Vespucci, a nord-est su via Callegos, a sud-est su via Cappuccini ed a sud-ovest su via Calvario.
- Dati Catastali: la u.i. di cat. A/2 è censita nel N.C.E.U. del Comune di VIESTE al foglio n. 13, p.lla n.1515 sub 13 (ex p.lla 1467/13).
- Proprietario attuale: [REDACTED] n. a Vieste (FG) il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED].



- Titoli di provenienza: l'immobile è pervenuto all' attuale proprietario per sopraelevazione del lastrico solare ricevuto per donazione accettata con rogito del Notaio Adolfo Frattarolo del 28/01/1989, trascritto il 18/02/1989 ai numeri 255280 R.P. e 4013 R.G.
- Stato di occupazione: L'immobile è risultato in uso al debitore esecutato, Sig. [REDACTED] [REDACTED], che vi risiede stabilmente con il proprio nucleo familiare.
- Regolarità edilizio-urbanistica: l'immobile è stato realizzato nel rispetto dei titoli abilitativi regolarmente rilasciati da parte dei competenti enti territoriali.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.
- abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato già provvisto di certificazione energetica (A.P.E.) a firma del Geom. Damiano Zintu, dalla quale risulta che appartiene alla classe energetica "G".
- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 262.000= (Euro DuecentoSessantaDuemila) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
  1. ISCRIZIONE del 07/02/2000 - Registro Particolare 295 Registro Generale 2072, Pubblico ufficiale DE CANDIA



PASQUALE Repertorio 13956 del 26/01/2000. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

2. ISCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 40 Registro Generale 375, Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 32420/14830 del 23/12/2005. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

3. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 3724 Registro Generale 4891 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5906 del 23/01/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

§§§

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
A	ABITAZIONE CAT. A/2 UBICATA NEL COMUNE DI VIESTE (FG) ALLA VIA CAPPUCCINI N.11, PIANO 3° - FOGLIO 13 P.LLA 1515/13 (EX 1467 SUB 13).	€ 262.000	<b>€ 262.000</b>

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:**

Geom. Antonio Graziano



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 59/2023 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa PATTI Valentina

Parti:

Creditore: - GROGU SPV S.R.L. - CONEGLIANO (TV)

Debitori: - [REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED]

**FASCICOLO B)**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO B**

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



## LOTTO B

### **SOMMARIO:**

§1. Premessa - pag. 3

#### SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Risposte ai quesiti - pag. 4

§3. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 19

### **DOCUMENTI ALLEGATI:**

B.1 Elaborati grafici;

B.2 Documentazione fotografica;

B.3 Borsini e dati O.M.I.;

B.4 Visure catastali ed ipotecarie;

B.5 Attestato di prestazione energetica A.P.E.;

B.6 Copia bollettini delle utenze domestiche;

B.7 Copia atti di provenienza reperiti.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Valentina PATTI

R.G.E.I.: N°59/2023

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO B

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO B:

N° U.I.	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
1	ABITAZIONE di CAT. CATASTALE A/3 UBICATA NEL COMUNE DI VIESTE (FG) ALLA VIA SANTE DE NITTIS N.2, PIANO 1°	13	1284	9	A/3

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA* che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto B) risulta analiticamente descritto come segue:

Abitazione sita nel Comune di Vieste (FG) alla Via Sante De Nittis n.2, Piano 1°, in Catasto al foglio 13 p.lla n.1284 sub 9, di categoria catastale A/3.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	1284	9	A/3	3	3,5 vani	244,03

Accessi: l'appartamento, posto al 1° piano, riceve ingresso dall'androne e scala comune del piccolo edificio condominiale sito nel Comune di Vieste, al civico n.2 di Via Sante De Nittis.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile fa parte di un edificio condominiale che si trova ubicato nel quartiere ottocentesco del comune di Vieste, edificato in epoca compresa tra primi anni del 1800 e l'inizio del 1900. L'unità immobiliare staggita occupa l'area del primo piano alla sinistra del vano scala ed è composta da due vani principali più accessori. Entrando dalla porta di caposcala si accede ad un ampio vano open-space che comprende l'ingresso, la zona del soggiorno-pranzo e l'angolo cucina. Proseguendo si trova il bagno e la camera da letto, nella quale è stato realizzato un soppalco in legno che copre parte della superficie.



L'appartamento si completa di un balcone con affaccio su via Sante DE Nittis al quale si accede dal vano soggiorno/cucina. (vedi planimetria e foto allegate).

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### **TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI - PARTI COMUNI**

Struttura dell'edificio: Dalle caratteristiche costruttive si può realisticamente ritenere che l'edificio sia stato realizzato in epoca compresa tra primi anni del 1800 e l'inizio del 1900, dato che per la parte originariamente edificata conserva gli elementi tecnici distintivi tipici dell'epoca. La struttura si compone di muratura portante del tipo "a sacco" in pietra bianca calcarea e pietrame informe, con orizzontamenti di piano costituiti da volte a botte e a crociera. Per la parte che riguarda la U.I. staggiata il solaio del soffitto è in latero-cemento<sup>1</sup>.

Copertura: la copertura dell'edificio è del tipo a terrazzo.

Prospetti esterni: le pareti di facciata sono rifinite esternamente con intonaco in malta cementizia e tinteggiate con pittura di colore chiaro.

Scale e pianerottoli: la scala interna condominiale ha i gradini rivestiti con lastre di pietra naturale ed i pianerottoli pavimentati con marmette in cemento pressato e scaglie di marmo; le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile e smalto di colore verde nella parte bassa.

---

<sup>1</sup> La diversità costruttiva trova verosimilmente spiegazione nel fatto che il fabbricato, in epoca sicuramente non recente (probabilmente nel periodo del primo dopoguerra), abbia subito modifiche strutturali che hanno interessato anche il solaio di copertura.



Dotazioni tecnologiche: Lo stabile è privo di impianto ascensore.

### **FINITURE INTERNE ALLA U.I.**

Pavimenti e rivestimenti: All'interno la pavimentazione è in monocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagno sono in mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: I serramenti esterni sono in lega di alluminio del tipo a battente, di colore bianco, con specchiature a giorno costituite da doppio vetro a camera d'aria. Tutti gli infissi esterni sono provvisti di persiane in alluminio ad alette orientabili per la schermatura solare. La porta d'ingresso è in legno a due battenti, dotata di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato del tipo a pannello cieco (vedi foto).

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

L'immobile è provvisto di bagno dotato di piatto doccia ed apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando.

Intonaci, Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Altezze utili interne: l'altezza interna dell'abitazione misura m 3,53.

### **IMPIANTI**

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).



Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): L'impianto di riscaldamento non è presente. L'immobile è risultato provvisto di un solo climatizzatore a parete del tipo a pompa di calore (split), collocato nel vano soggiorno.

Acqua calda sanitaria: L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boyler elettrico posizionato a parete nel bagno.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo apri porta.

Impianto rete gas: L'immobile non è provvisto di impianto gas.

Allacci e forniture di servizi: l'immobile è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna ed elettricità.

Certificazione degli impianti: il proprietario dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

#### **STATO D'USO E MANUTENZIONE**

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di livello qualitativo ordinario e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

**Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.**

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere



come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>2</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

#### METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;

---

<sup>2</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



o quotazioni dell' Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l' anno 2023, 2° Semestre (cfr. Allegato 4). In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell' attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu= € 1.350/mq**

#### STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Settembre 2024)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc)<sup>3</sup> del cespite, che risulta essere di: **Slc = mq 64**

#### ➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Abitazione cat. A/3 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	2,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	1,74%
5	per oneri regolar. catastale	0,69%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>7,43%</b>

<sup>3</sup> Si veda a tale proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis). Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall' Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all' unità.



Per i fattori correttivi n.4 e n.5 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n. 11/b e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 1.500,00/(Slc x Pmu) = 1,74%;
- Per il fattore n.5: € 600,00/(Slc x Pmu) = 0,69%;

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:**

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha)$$

da cui si ricava:  $(Va) = € 1.350/mq \times mq 64 \times (1 - 7,43\%) = € 79.980$ ;  
che in cifra tonda si approssima a:

$$€ 80.000 = (\text{diconsi euro Ottantamila}).$$

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

#### **COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:**

- Per la superficie utile (A): 1,00



- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
<b>LOTTO B</b> ABITAZIONE di Cat. A/3 Via Sante De Nittis, 2 Vieste	PIANO PRIMO	Ingr./Sogg.P. e K.	24,83	1,00	24,83
		Bagno	3,70	1,00	3,70
		Camera	16,91	1,00	16,91
		Soppalco	11,74	0,50	5,87
		Balcone	1,75	0,30	0,53
		muri est. / interni (6)	11,64	1,00	11,64
		Tot. Mq (1)	45,44		
		Tot. Mq (2)	58,08		
<b>TOTALE SLC ABITAZIONE 1° piano</b>					<b>64,48</b>

**NOTE :**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.
- (6) I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

\*\*\*\*\*

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Dei quattro lotti costituiti<sup>5</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO "B"** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Abitazione sita nel Comune di Vieste (FG) alla Via Sante De Nittis n.2, Piano 1°, in Catasto al foglio 13 p.lla n.1284 sub 9, di categoria catastale A/3.

- Ubicazione: Via Sante De Nittis n.2, piano 1° - Vieste (FG).
- Consistenza: l'immobile consta di n.3,5 vani per una superficie lorda catastale di mq 60.
- Confini: l'immobile affaccia a sud-est su via Sante De Nittis e nelle restanti direzioni cardinali confina con: a nord-est con vano scala condominiale ed a sud-ovest/nord-ovest con altre unità immobiliari.
- Dati Catastali: la u.i. di cat. A/3 è censita nel N.C.E.U. del Comune di Vieste (FG) al foglio n. 13, p.lla 1284 sub 9.
- Valore a base d'asta del lotto: € 80.000= (EURO OTTANTAMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



L'immobile è risultato in uso al figlio dei debitori eseguiti, Sig. ██████████ ██████████, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito espresso nella forma verbale. A tale proposito il Sig. ██████████ ██████████ ha esibito allo scrivente C.T. copia dell'ultima bolletta di utenza domestica relativa alla fornitura di energia elettrica, della quale è stata riprodotta copia fotografica (cfr. Allegato B.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	NO
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI*
10	Difformità catastali	SI**

#### **Nota in riferimento al punto 7)**

Dalle informazioni assunte in loco è emerso che la gestione del condominio non è affidata ad amministratori esterni. Il pagamento



delle spese che si riferiscono alla sola luce scale viene effettuato direttamente dai componenti del piccolo condominio.

Per le altre tipologie di spesa che riguardano la manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio al momento non sono emerse evidenze in proposito, né risulta che il piccolo Condominio abbia cause e/o domande giudiziali in corso di definizione.

**Nota in riferimento al punto 8)**

Premesso che il territorio del comune di Vieste è stato sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del Decreto Lgs. N.490/99, per l'immobile in questione, che si trova compreso in zona B1 "totalmente edificata", non risultano vincoli speciali oltre quelli espressamente previsti dal vigente PRG per la zona urbanistica di appartenenza.

**Nota(\*) - in riferimento al punto 9)**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

**Nota(\*\*) - in riferimento al punto 10)**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 07/01/1995 - Registro Particolare 36  
Registro Generale 333, Pubblico ufficiale FRATTAROLO ADOLFO



Repertorio 86174 del 29/12/1994. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

o Annotazione n. 1237 del 19/04/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE).

2. ISCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 40 Registro Generale 375, Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 32420/14830 del 23/12/2005. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

3. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 3724 Registro Generale 4891, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5906 del 23/01/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

L'unità immobiliare compresa nel presente Lotto "B" è stata edificata in epoca compresa tra primi anni del 1800 e l'inizio del 1900, senza che sia stata trovata traccia di titoli abilitativi negli archivi dell'U.T.C. di Vieste. Nei limiti imposti da tale premessa, basandosi unicamente sullo stato di fatto in cui versa attualmente la costruzione, caratterizzato dalla totale assenza di problematiche di tipo strutturale (le murature portanti ed i solai si presentano ancora ben organizzati, privi di fessurazioni e senza segnali di cedimento), si può ritenere in via presuntiva che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie



in vigore all'epoca della sua costruzione. Per gli aspetti che invece si riferiscono ad opere interne realizzate successivamente all'impianto in assenza di titoli autorizzativi rilasciati dal Comune si veda in proposito quanto trattato nella risposta al successivo quesito n.11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica E, con Prestazione Energetica Globale di 178,06 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7106024000538892 (copia in allegato B.5).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta accatastato (vedi Allegato B.4).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale rilevata sul posto è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto,



tranne che per il soppalco in legno realizzato nella camera da letto in epoca successiva all'accatastamento e per alcune tramezzature che sono state eliminate nella zona d'ingresso, ricavando un unico vano openspace che comprende la zona del soggiorno-pranzo e della cucina.

Conclusioni:

Al fine di realizzare l'esatta corrispondenza tra la situazione reale riscontrata sui luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale attualmente in atti occorrerà prevedere un aggiornamento della pianta, al costo stimato di € 600 comprensivo di diritti di segreteria ed oneri accessori.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'unità immobiliare staggita è stata edificata con inizio lavori sicuramente antecedente al 01/09/1967.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al precedente quesito n. 10.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Agli atti dell'U.T.C. non è stato trovato il fascicolo che si riferisce al fabbricato condominiale che ospita la U.I. pignorata,



né risultano titoli autorizzativi rilasciati dal Comune che riguardano specificatamente l'U.I. staggita, per cui non è stato possibile effettuare un confronto tra quanto in origine era stato previsto in progetto con la situazione ad oggi esistente. Tuttavia è stato ugualmente possibile effettuare un controllo di conformità sulla scorta della planimetria catastale datata 10 settembre 1983, confrontandola con l'attuale situazione di fatto, all'esito del quale è emerso quanto di seguito evidenziato:

- È stata eliminata una parte della tramezzatura interna nella zona di ingresso, ricavando un unico vano openspace che comprende la zona del soggiorno-pranzo e della cucina;
- E' stato realizzato un soppalco in legno nella camera da letto, che occupa una superficie di circa 12 mq.

#### Conclusioni:

Dato che le predette variazioni sono da considerarsi di natura non sostanziale e non hanno interessato parti strutturali dell'edificio, si ritiene che le stesse possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo per l'allestimento ed il deposito della pratica edilizia di sanatoria viene stimato complessivamente in € 1.500, oneri concessori, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

\*\*\*\*\*



#### §.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO B - (VALORE A BASE D'ASTA: € 80.000)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Abitazione sita nel Comune di Vieste (FG) alla Via Sante De Nittis n.2, Piano 1°, in Catasto al foglio 13 p.lla n.1284 sub 9, di categoria catastale A/3.

- Ubicazione: Via Sante De Nittis n.2, piano 1° - Vieste (FG).
- Consistenza: l'immobile consta di n.3,5 vani per una superficie lorda catastale di mq 60.
- Confini: l'immobile affaccia a sud-est su via Sante De Nittis e nelle restanti direzioni cardinali confina con: a nord-est con vano scala condominiale ed a sud-ovest/nord-ovest con altre unità immobiliari.
- Dati Catastali: la u.i. di cat. A/3 è censita nel N.C.E.U. del Comune di VIESTE al foglio n. 13, p.lla n.1284 sub 9.
- Proprietari attuali:
  - o [REDACTED] [REDACTED] n. a [REDACTED] [REDACTED] - C.F.:  
[REDACTED] - Diritto di proprietà per 3/6;
  - o [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F.:  
CLMMHL66A54A662G - Diritto di proprietà per 3/6.
- Titoli di provenienza: l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari per atto di compravendita del notaio Pompilio Massarelli del 13/05/1992, rep. 36835, trascritto il 28/05/1992 ai nn. 8390 R.P./10337 R.G.



- Stato di occupazione: L'immobile è risultato in uso al figlio dei debitori esecutati, Sig. [REDACTED] [REDACTED], in forza di contratto di comodato d'uso gratuito espresso nella forma verbale.
- Regolarità edilizio-urbanistica: Sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi che hanno interessato i seguenti due aspetti:
  - È stata eliminata una parte della tramezzatura interna nella zona di ingresso, ricavando un unico vano openspace;
  - È stato realizzato un soppalco in legno nella camera da letto, che occupa buona parte della superficie.

Gli abusi edilizi possono essere regolarizzati con una S.C.I.A. in sanatoria al costo preventivato di € 1.500.

- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti, tranne che per gli aspetti riferiti al punto precedente, per cui necessiterà aggiornare la pianta catastale al costo preventivato di € 600.
- abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T. Dai calcoli effettuati è risultato che l'immobile appartiene



alla classe energetica E, con Prestazione Energetica Globale di 178,06 kWh/mq anno.

- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 80.000= (Euro OTTANTAMILA) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:

1. TRASCRIZIONE del 28/05/1992 - Registro Particolare 8390 Registro Generale 10337, Pubblico ufficiale POMPILIO MASSARELLI Repertorio 36835 del 13/05/1992. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 07/01/1995 - Registro Particolare 36 Registro Generale 333, Pubblico ufficiale FRATTAROLO ADOLFO Repertorio 86174 del 29/12/1994. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

- o Annotazione n. 1237 del 19/04/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 40 Registro Generale 375, Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 32420/14830 del 23/12/2005. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 3724 Registro Generale 4891, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5906 del 23/01/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

§§§



**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

<b>LOTTO</b>	<b>IDENTIFICATIVO CESPITE</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>
<b>B</b>	ABITAZIONE DI CAT. A/3 UBICATA NEL COMUNE DI VIESTE (FG) ALLA VIA SANTE DE NITTIS N.2, PIANO 1° - FOGLIO 13 P.LLA 1284/9 (EX 1467 SUB 13).	€ 80.000	<b>€ 80.000</b>

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:**

Geom. Antonio Graziano



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 59/2023 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa PATTI Valentina

Parti:

Creditore: - GROGU SPV S.R.L. - CONEGLIANO (TV)

Debitori: - [REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED]

**FASCICOLO C)**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO C**

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



**SOMMARIO:**

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Risposte ai quesiti - pag. 4

§3. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 19

**DOCUMENTI ALLEGATI:**

C.1 Elaborati grafici;

C.2 Documentazione fotografica;

C.3 Borsini e dati O.M.I.;

C.4 Visure catastali ed ipotecarie;

C.5 Attestato di prestazione energetica A.P.E.;

C.6 Copia bollettini delle utenze domestiche;

C.7 Copia atti di provenienza reperiti.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Valentina PATTI

R.G.E.I.: N°59/2023

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO C

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO C:

N° U.I.	Cespite	F°	P.11a	Sub.	Cat.
1	LOCALE COMMERCIALE DI CAT. CATASTALE C/1 UBICATO NEL COMUNE DI VIESTE (FG) AL VIALE XXIV MAGGIO N.62, PIANO TERRA.	12	316	4	C/1

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA* che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto C) risulta analiticamente descritto come segue:

Locale commerciale sito nel Comune di Vieste (FG) al Viale XXIV Maggio n.62, piano terra, in Catasto al foglio 12 p.lla n.316 sub 4 (ex p.lla 282 sub 4), di categoria catastale C/1.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Superficie	Rendita €
12	316	4	C/1	5	53 mq	706,72

Accessi: il locale, sito nel comune di Vieste, è posto al piano terra e riceve ingresso dal civico n.62 di Viale XXIV Maggio.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile fa parte di un edificio condominiale che si trova ubicato nel pieno centro cittadino, edificato in epoca antecedente il 01/09/1967. L'unità immobiliare staggita è posta al piano terra ed è attualmente adibita a negozio di ottica. Il locale si compone di un vano principale più due vani di servizio con annesso un piccolo W.C.. Entrando dalla porta a vetri corrispondente al civico n.62 di Viale XXIV Maggio si accede ad un ampio vano destinato alla zona vendita dell'attività commerciale; proseguendo si trova la zona adibita a laboratorio ed il bagno, separati dal vano principale da una tramezzatura in cartongesso. Le pareti perimetrali del vano vendita sono provviste di vetrine espositive



costituite da teche ad incasso realizzate con struttura in cartongesso, i cui pannelli ricoprono anche parte della parete esterna dove è posizionata la porta a vetri dell'ingresso. Nel vano laboratorio è presente una finestra, protetta da una grata metallica in ferro, che prospetta nell'area di cortile retrostante la palazzina condominiale, di pertinenza dell'edificio parrocchiale "S. Giuseppe" (vedi planimetria e foto allegate). Il W.C. è privo di aperture verso l'esterno ma è provvisto di un'elettro-ventola che consente l'aerazione del locale, con comando di accensione dal pulsante dell'interruttore luce.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### **TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI - PARTI COMUNI**

Struttura dell'edificio: L'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare staggita è stato realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967, con struttura mista in muratura portante e cemento armato; i solai sono in latero cemento.

Copertura: la copertura dell'edificio è del tipo a terrazzo.

Prospetti esterni: le pareti di facciata sono rivestite al piano terra con lastre rettangolari di pietra calcarea levigata, mentre ai piani superiori il rivestimento esterno è composto da mattoni in laterizio con faccia a vista.

#### **FINITURE INTERNE ALLA U.I.**

Pavimenti e rivestimenti: All'interno la pavimentazione è in monocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagno sono in mattonelle di ceramica.



Serramenti esterni e porte interne: Sul prospetto esterno di V/le XXIV Maggio la vetrina espositiva e la porta d'ingresso sono entrambe protette da una serranda metallica. Il serramento dell'ingresso è costituito da profilo scatolare in lega di alluminio del tipo a battente, di colore argento, con specchiatura a giorno composta da vetro singolo. La finestra del vano laboratorio, protetta da una grata metallica in ferro, è del tipo blindato in lega di alluminio, con vetro antiproiettile e maniglia dotata di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono del tipo ad apertura scorrevole, in legno tamburato con pannello cieco (vedi foto).

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Nell'immobile è presente un piccolo servizio igienico dotato di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo e tazza w.c.), con rubinetteria in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando.

Intonaci, Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera. Nel vano principale è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso disposto su piani di posa sfalsati.

Altezze utili interne: l'altezza interna del locale commerciale misurata al soffitto è di m 3,60.

### **IMPIANTI**

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).



Impianto termico: l'immobile è dotato di impianto di raffrescamento costituito da due climatizzatori del tipo a pompa di calore (split), dei quali uno con apparecchio interno a soffitto e l'altro a parete, rispettivamente disposti nel vano vendita e nell'area retrostante del laboratorio.

Impianto rete gas: L'immobile non è provvisto di impianto gas.

Allacci e forniture di servizi: L'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare staggita è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna, rete gas ed elettricità. L'immobile pignorato è provvisto dei soli allacciamenti relativi ad acqua potabile, fogna e fornitura di energia elettrica.

Certificazione degli impianti: il proprietario dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

#### **STATO D'USO E MANUTENZIONE**

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di buon livello qualitativo e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

**Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.**

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere



come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>1</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

#### METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;

---

<sup>1</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell' Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2023 - 2° Semestre, per tipologia e microzona di appartenenza (cfr. Allegato C.3). In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu= € 2.500/mq**

---

### STIMA DEI VALORI

---

Momento della stima: (Settembre 2024)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc)<sup>2</sup> del cespite, che risulta essere di: **Slc = mq 58**

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

---

<sup>2</sup> Si veda a tale proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis). Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.



FATTORI DI CORREZIONE		LOCALE CAT.C/1 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	2,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	1,03%
5	per oneri regolar. catastale	0,41%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\sum(\alpha)</math></b>		<b>6,44%</b>

Per i fattori correttivi n.4 e n.5 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n. 11/b e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 1.500,00/(Slc x Pmu) = 1,03%;
- Per il fattore n.5: € 600,00/(Slc x Pmu) = 0,41%;

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum\alpha)$$

da cui si ricava: (Va) = € 2.500/mq x mq 58 x (1-6,44%) = € 135.662;  
che in cifra tonda si approssima a:

$$\text{€ } 136.000 = (\text{diconsi euro Centotrentaseimila}).$$

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:



- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

**COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:**

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie<sup>3</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
<b>LOTTO C</b> LOCALE COMM/LE Cat. C/1 Viale XXIV Maggio, 62 Vieste (FG)	PIANO TERRA	1 - vano vendita	31,49	1,00	31,49
		2 - zona laboratorio	13,81	1,00	13,81
		3 - w.c.	1,96	1,00	1,96
		muri est. / interni (6)	11,22	1,00	11,22
		Tot. Mq (1)	47,26		
		Tot. Mq (2)	58,48		
	<b>TOTALE SLC LOCALE COMM.LE</b>				

<sup>3</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



**NOTE:**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.
- (6) I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Dei quattro lotti costituiti<sup>4</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO "C"** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Locale commerciale sito nel Comune di Vieste (FG) al Viale XXIV Maggio n.62, piano terra, in Catasto al foglio 12 p.lla n.316 sub 4 (ex p.lla 282 sub 4), di categoria catastale C/1.

- Ubicazione: Viale XXIV Maggio n.62, piano terra - Vieste (FG).
- Consistenza: l'immobile risulta censito in catasto con una superficie lorda di mq 53.

<sup>4</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



- Confini: l'immobile confina a nord con area di pertinenza del retrostante edificio parrocchiale "S. Giuseppe", ad est ed ovest con unità immobiliari appartenenti ad altre ditte catastali, facenti parte dello stesso edificio ed a sud con il Viale XXIV Maggio.
- Dati Catastali: la u.i. di cat. C/1 è censita nel N.C.E.U. del Comune di Vieste (FG) al foglio n. 12, p.lla 316 sub 4 (ex p.lla 282 sub 4).
- Valore a base d'asta del lotto: € 136.000= (EURO CENTOTRENTASEIMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato in uso al debitore esecutato Sig. [REDACTED], il quale ha esibito allo scrivente C.T. copia dell'ultima bolletta di utenza relativa alla fornitura di energia elettrica, della quale è stata riprodotta copia fotografica (Allegato C.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:



1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	NO
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Diformità urbanistico-edilizie	SI*
10	Diformità catastali	SI**

#### **Nota in riferimento al punto 7)**

Dalle informazioni assunte in loco è emerso che la gestione del condominio non è affidata ad amministratori esterni, per cui non è stato possibile attingere notizie circa l'ammontare delle spese condominiali che si riferiscono all'ordinaria manutenzione. Per le altre tipologie di spesa che riguardano la manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio al momento non sono emerse evidenze in proposito, né risulta (secondo quanto dichiarato dal debitore) che il Condominio abbia cause e/o domande giudiziali in corso di definizione.

#### **Nota(\*)- in riferimento al punto 9)**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

#### **Nota(\*\*)- in riferimento al punto 10)**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.

\*\*\*\*\*



❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 23/06/1994 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 9437, Pubblico ufficiale ANTONIO PEPE Repertorio 13331 del 20/06/1994. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 12/01/2000 - Registro Particolare 35 Registro Generale 359, Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO Repertorio 19110 del 10/01/2000. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
3. ISCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 40 Registro Generale 375, Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 32420/14830 del 23/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 3724 Registro Generale 4891, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5906 del 23/01/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

L'unità immobiliare compresa nel presente Lotto "C" è stata edificata in epoca antecedente il 01/09/1967, senza che sia stata trovata traccia di titoli abilitativi negli archivi dell'U.T.C. di



Vieste. Nei limiti imposti da tale premessa, basandosi unicamente sullo stato di fatto in cui versa attualmente la costruzione, caratterizzato dalla totale assenza di problematiche di tipo strutturale (le murature portanti ed i solai si presentano ancora ben organizzati, privi di fessurazioni e senza segnali di cedimento), si può ritenere in via presuntiva che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione. Per gli aspetti che invece si riferiscono ad opere interne realizzate successivamente all'impianto in assenza di titoli autorizzativi rilasciati dal Comune si veda in proposito quanto trattato nella risposta al successivo quesito n.11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica C, con Prestazione Energetica Globale di 169,16 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7106024000538905 (copia in allegato C.5).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta accatastato (vedi Allegato C.4).



\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale rilevata sul posto è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne che per i seguenti aspetti che riguardano opere interne realizzate in epoca successiva all'accatastamento:

- È stata realizzata una tramezzatura in cartongesso che divide la zona vendita dall'area destinata a laboratorio;
- Idem c.s. per quella che separa il piccolo vano w.c. dalla zona di laboratorio;
- Sono state realizzate vetrine espositive interne costituite da teche in cartongesso, i cui pannelli ricoprono anche parte della parete esterna dove è posizionata la porta dell'ingresso;

Conclusioni:

Per quanto sopra, al fine di realizzare l'esatta corrispondenza tra la situazione reale riscontrata sui luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale attualmente in atti occorrerà prevedere un aggiornamento della pianta, al costo stimato di € 600 comprensivo di diritti di segreteria ed oneri accessori.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*



L'unità immobiliare staggita è stata edificata con inizio lavori antecedente al 01/09/1967.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al precedente quesito n. 10.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Agli atti dell'U.T.C. non è stato trovato il fascicolo che si riferisce al fabbricato condominiale che ospita la U.I. pignorata, né risultano titoli autorizzativi rilasciati successivamente dal Comune che riguardano specificatamente l'U.I. staggita, per cui non è stato possibile effettuare un confronto tra quanto in origine era stato previsto in progetto con la situazione ad oggi esistente. Tuttavia è stato ugualmente possibile effettuare un controllo di conformità sulla scorta della planimetria catastale datata 31 luglio 1969, confrontandola con l'attuale situazione di fatto, all'esito del quale è emerso quanto di seguito evidenziato:

- È stata realizzata una tramezzatura in cartongesso che divide la zona vendita dall'area destinata a laboratorio;
- Idem c.s. per quella che separa il piccolo vano w.c. dalla zona di laboratorio;
- Sono state realizzate vetrine espositive interne costituite da teche in cartongesso, i cui pannelli ricoprono anche parte



della parete esterna dove è posizionata la porta dell'ingresso;

- E' stata realizzata la vetrina espositiva esterna, provvista di serranda metallica.

#### Conclusioni:

Dato che le predette variazioni sono da considerarsi di natura non sostanziale e non hanno interessato parti strutturali dell'edificio, si ritiene che le stesse possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo per l'allestimento ed il deposito della pratica edilizia di sanatoria viene stimato complessivamente in € 1.500, oneri concessori, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO C - (VALORE A BASE D'ASTA: € 136.000)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Locale commerciale sito nel Comune di Vieste (FG) al Viale XXIV Maggio n.62, piano terra, in Catasto al foglio 12 p.lla n.316 sub 4 (ex p.lla 282 sub 4), di categoria catastale C/1.

- Ubicazione: Viale XXIV Maggio n.62, piano terra - Vieste (FG).



- Consistenza: l'immobile risulta censito in catasto con una superficie lorda di mq 53.
- Confini: l'immobile confina a nord con area di pertinenza del retrostante edificio parrocchiale "S. Giuseppe", ad est ed ovest con unità immobiliari appartenenti ad altre ditte catastali, facenti parte dello stesso edificio ed a sud con il Viale XXIV Maggio.
- Dati Catastali: la u.i. di cat. C/1 è censita nel N.C.E.U. del Comune di Vieste (FG) al foglio n. 12, p.lla 316 sub 4 (ex p.lla 282 sub 4).
- Proprietario attuale: [REDACTED] [REDACTED] n. a Vieste (FG) il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- Titoli di provenienza: l'immobile è pervenuto all' attuale proprietario in forza dei seguenti passaggi:
  - o Nuda proprietà dell'intero immobile censito al foglio 12 particella 282 sub 4 (attuale particella 316 sub 4) acquisita per donazione del genitore [REDACTED] [REDACTED] a rogito del notaio Nicola Signore del 30/11/1984, trascritto ai nn. 180582 R.P. e 19833 R.G. in data 14/12/1984;
  - o Diritto di usufrutto acquisito per donazione del genitore [REDACTED] [REDACTED] a rogito del notaio De Candia Pasquale del 21/10/2004 - Rep. 28154, trascritto il 05/11/2004 ai nn. 19683 R.P./27106 R.G.



- Stato di occupazione: L'immobile è risultato in uso al debitore esecutato, Sig. ██████████ ██████████, che lo ha adibito a sede dell'attività commerciale ivi esercitata dal medesimo.
- Regolarità edilizio-urbanistica: L'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967. Sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi consistenti essenzialmente nella realizzazione di tramezzature interne in cartongesso e di vetrine esterne espositive.  
Gli abusi edilizi, di modesta natura ed entità, non interessano parti strutturali dell'edificio e possono essere regolarizzati con una S.C.I.A. in sanatoria al costo complessivo di € 1.500.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti, tranne che per gli aspetti riferiti al punto precedente, per cui necessiterà aggiornare la pianta catastale al costo preventivato di € 600.
- abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.  
Dai calcoli effettuati è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica C, con Prestazione Energetica Globale di 169,16 kWh/mq anno.



- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 136.000= (Euro CentoTrentaSeimila) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
  
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
  1. ISCRIZIONE del 28/06/1991 - Registro Particolare 1361 Registro Generale 13974, Pubblico ufficiale FRATTAROLO ADOLFO Repertorio 69791 del 25/06/1991. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
  2. ISCRIZIONE del 23/06/1994 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 9437, Pubblico ufficiale ANTONIO PEPE Repertorio 13331 del 20/06/1994. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
  3. ISCRIZIONE del 12/01/2000 - Registro Particolare 35 Registro Generale 359, Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO Repertorio 19110 del 10/01/2000. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
  4. TRASCRIZIONE del 05/11/2004 - Registro Particolare 19683 Registro Generale 27106, Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 28154 del 21/10/2004. ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.
  5. ISCRIZIONE del 05/01/2006 - Registro Particolare 40 Registro Generale 375, Pubblico ufficiale DE CANDIA PASQUALE Repertorio 32420/14830 del 23/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
  6. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 3724 Registro Generale 4891, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI



FOGGIA Repertorio 5906 del 23/01/2023. ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

§§§

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

<b>LOTTO</b>	<b>IDENTIFICATIVO CESPITE</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>
<b>C</b>	LOCALE COMM.LE DI CAT. C/1 UBICATO NEL COMUNE DI VIESTE (FG), VIALE XXIV MAGGIO N.62, PIANO TERRA - FOGLIO 12 P.LLA 316 SUB 4 (EX 282 SUB 4).	€ 136.000	<b>€ 136.000</b>

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:**

Geom. Antonio Graziano

