TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 356/2021 R.G. Es.

promossa da:

Contro

Giudice dell'esecuzione

D

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A - PREMESSA

La sottoscritta
S. Pertini n.15, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Milano al
albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 12/03/2022 è stata nominata dal Giudice per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 356/2021 R.G. Es. promossa da:

per essa, nella sua qualità di mandataria F
appresentata e difesa dall'avv.

contro

n persona del legale rappresentante *pro tempore*;

Il G.E., preso atto del giuramento telematico, in data 13/06/2022, comunicava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale. In data 11/09/2022 veniva chiesta proroga del suddetto termine in attesa della documentazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune G) per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica. Il G.E. con provvedimento del 12/09/2022 assegnava all'esperto la proroga di 30 giorni per il deposito dell'elaborato tecnico.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

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

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

1 - bis *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto1) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

1 - ter *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile[2];*

1 - quater *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

1 - quinquies *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

2 - *alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

2 - bis *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari o ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari o ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

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

4 - *alla stima dei beni[3] in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione*

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

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

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

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

7 - *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

8 - *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale4, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.)che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

10 - *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa*

acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

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

12 - *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;*

NOTE: 1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

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

B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver effettuato il sopralluogo dei beni esecutati (All. A – Verbale di sopralluogo), ovvero:

1) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in Località Sfinalicchio;
2) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in Località Sfinalicchio;
3) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in Località Sfinalicchio;
4) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in Località Sfinalicchio;
5) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in Località Sfinalicchio;
6) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in Località Sfinalicchio;
7) **Area urbana**, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato e terra, in Località Sfinalicchio;
8) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in Località Sfinalicchio;
9) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in Località Sfinalicchio;
10) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in Località Sfinalicchio;
11) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in Località Sfinalicchio;
12) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in

Località Sfinalicchio;

13) **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in Località Sfinalicchio;
14) **Abitazione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in Località Sfinalicchio;
15) **Area urbana**, ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano terra, in Località Sfinalicchio;

Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, presso:

- Agenzia del territorio di Foggia;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vieste (FG).

Stante quanto sopra, la sottoscritta procedeva alla redazione della presente relazione.

C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

IMMOBILE A:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 3, piano S1-T-1;

Proprietà per 1000/1000 di

IMMOBILE B:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 4, piano S1-T-1;

Proprietà per 1000/1000 di

IMMOBILE C:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 5, piano S1-T-1;

Proprietà per 1000/1000 di

IMMOBILE D:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 6, piano S1-T-1;

Proprietà per 1000/1000 di

IMMOBILE E:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 7, piano S1-T-1;

Proprietà per 1000/1000 di ;

IMMOBILE F:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 8, piano S1-T-1;

Proprietà per 1000/1000 di

IMMOBILE G:

Appartamento facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 9, piano S1-T-1;

Proprietà per 1000/1000

IMMOBILE H:

Area urbana in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 13, piano T;

Proprietà per 1000/1000 di ;

IMMOBILE I:

Area urbana in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 18, piano S1-T;

Proprietà per 1000/1000 di

IMMOBILE L:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 19, piano S1;

Proprietà per 1000/1000 di ;

IMMOBILE M:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 20, piano S1;

Proprietà per 1000/1000 di

IMMOBILE N:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 21, piano S1;

Proprietà per 1000/1000 d ;

IMMOBILE O:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 22, piano S1;

Proprietà per 1000/1000 di

IMMOBILE P:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 23, piano S1;

Proprietà per 1000/1000 di

IMMOBILE Q:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 82, subalterno 24, piano S1;

Proprietà per 1000/1000 di

D - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1:

La certificazione notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c. redatta dal Notaio riporta **iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro**, relative ai n.15 beni pignorati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (02/11/2021), di cui si fornisce un elenco di formalità al 10/11/2021:

- **Atto di compravendita,** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale, a favore di con sede a da atto a rogito del Notaio 16/12/1993 rep.1092;
- **Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/2015, a favore di sede Domicilio ipotecario eletto presso la E con sede in F f) e contro ,), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio a 12/10/2015 rep.1975/1515;
- **Ipoteca giudiziale**, iscritta ai nn.3665/415 del 19/02/2020 per quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di € 170.000,00, a favore d a (nata a , C.F. (nato a G . ZR), UF In 15/06/1928, ata a il 6, C.F. domicilio ipotecario eletto presso l'avv. o a), e contro (L n sede a Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2018 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia;

  N.B. L'ipoteca grava sui n.15 immobili oggetto della presente procedura esecutiva (Fg.1 p.lla 82, subalterni 3-4-5-6-7-8-9-13-18-19-20-21-22-23-24) e su: Vieste Fg.1, p.lle 548-549-550-551-552, p.lla 554 sub.20, p.lla 555, p.lla559 sub.6, p.lla 614 sub.1, p.lla 710 subalterni 1-2, p.lle 551-711-82-83-84;
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 02/11/2021 ai

nn.24786/19692, a favore di , contro con sede a Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Civile di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.

Quesito n.1-bis:

In base alla documentazione agli atti, si riportano nel prosieguo le **vicende traslative** degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento:

Dal 02/11/2021 al 15/01/1994:

Il bene in oggetto è pervenuto alla società GESTUR S.R.L. (C.F. 09545550155) con sede a Milano, con **atto di compravendita** a rogito del Notaio 16/12/1993 rep.1092, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale.

Quesito n.1-ter:

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Per quanto concerne le rappresentazioni delle planimetrie catastali si fa presente che l'unica planimetria catastale presente è quella relativa all'*IMMOBILE G,* in quanto risulta formalmente essere l'unico immobile ultimato e con le utenze allacciate del compendio pignorato. Per quanto concerne i restanti beni, *IMMOBILE A-B-C-D-E-FL-M-N-O-P-Q*, individuati catastalmente come unità in corso di costruzione, e i beni *IMMOBILE H-I*, individuati catastalmente come "AREE URBANE", essi sono rappresentati un unico elaborato planimetrico catastale (quadro dimostrativo) (All.E) che raffigura l'insieme dei tre livelli delle palazzine (Fg.1, p.lla 82) e delle aree pertinenziali. Nell'elaborato è possibile rilevare unicamente la suddivisione delle diverse unità immobiliari che compongono le palazzine. Le planimetrie catastali vere e proprie con destinazione d'uso e distribuzione interna delle singole unità immobiliari (*IMMOBILE A-B-C-D-E-FL-M-N-O-P-Q)* dovranno essere depositate all'Agenzia delle Entrate al completamento dei lavori.

Quesito n.1-quater:

I beni staggiti non risultano essere gravati da altre procedure esecutive in essere diverse da quelle riportate nella certificazione notarile in atti.

Quesito n.1-quinquies:

Il quesito non riguarda il caso di specie in quanto trattasi di una società: con sede a Milano di cui si allega visura camerale aggiornata (All.C).

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**3**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1-T-1**						
Proprietà:		1/1						età
Dati derivanti da		VARIAZIONE DEL 07/06/2012 Pratica n.FG01466339 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.18480.1/2012)						

IMMOBILE B:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**4**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1-T-1**						
Proprietà:		1/1						Proprietà
Dati derivanti da		VARIAZIONE DEL 07/06/2012 Pratica n.FG01466339 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.18480.1/2012)						

IMMOBILE C:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**5**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1-T-1**						
Proprietà:		1/1						prietà
Dati derivanti da		VARIAZIONE DEL 07/06/2012 Pratica n.FG01466339 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.18480.1/2012)						

IMMOBILE D:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**6**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1-T-1**						
Proprietà:		1/1						Proprietà
Dati derivanti da		VARIAZIONE DEL 07/06/2012 Pratica n.FG01466339 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.18480.1/2012)						

IMMOBILE E:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**7**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1-T-1**						
Proprietà:		1/1					CF	Proprietà
Dati derivanti da		VARIAZIONE DEL 07/06/2012 Pratica n.FG01466339 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.18480.1/2012)						

IMMOBILE F:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**8**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1-T-1**						
Proprietà:		C 1/1						– Proprietà
Dati derivanti da		VARIAZIONE DEL 07/06/2012 Pratica n.FG01466339 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.18480.1/2012)						

IMMOBILE G:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**9**		**A/3**	**5**	**4 vani**	Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 73 mq	**€ 392,51**
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1-T-1**						
Proprietà:		1/1 - Proprietà						
Dati derivanti da		VARIAZIONE DEL 28/08/2013 – inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 31/10/2012 Pratica n.FG0259222 in atti dal 31/10/201 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.40271.1/2012)						

L'appartamento ha accesso indipendente al piano terra dal giardino di proprietà e confina con altre proprietà e con la particella 45. L'immobile non è dotato di pertinenze di proprietà.

IMMOBILE H:

Area urbana ubicata nel Comune di Vieste (FG), sito al piano terra, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**13**		**F/1**		**155 mq**		
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano T**						
Proprietà:		1/1 – Proprietà						
Dati derivanti da		VARIAZIONE DEL 01/02/2013 Pratica n.FG0021402 in atti dal 01/02/2013 RETT. PROT. FG0146339 DEL 07/06/2012 (n.4074.1/2013) VARIAZIONE DEL 07/06/2012 Pratica n.FG01466339 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.18480.1/2012)						

IMMOBILE I:

Area urbana ubicata nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato e terra, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**18**		**F/1**		**155 mq**		
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1-T**						

Proprietà:	) – Proprietà 1/1
Dati derivanti da	VARIAZIONE DEL 01/02/2013 Pratica n.FG0021402 in atti dal 01/02/2013 RETT. PROT. FG0146339 DEL 07/06/2012 (n.4074.1/2013) VARIAZIONE DEL 07/06/2012 Pratica n.FG01466339 in atti dal 07/06/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.18480.1/2012)

IMMOBILE L:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**19**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1**						
Proprietà:		**G** 1/1						- Proprietà
Dati derivanti da		(ALTRE) DEL 04/03/2013 Pratica n.FG0042711 in atti dal 04/03/2013 IN SOTTOEDIFICAZIONE (n.1982.1/2013)						

IMMOBILE M:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**20**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1**						
Proprietà:		**G** 1/1						Proprietà
Dati derivanti da		(ALTRE) DEL 04/03/2013 Pratica n.FG0042711 in atti dal 04/03/2013 IN SOTTOEDIFICAZIONE (n.1982.1/2013)						

IMMOBILE N:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**21**		**F/3**				

Indirizzo:	**località Sfinalicchio – piano S1**
Proprietà:	1/1 - Proprietà
Dati derivanti da	(ALTRE) DEL 04/03/2013 Pratica n.FG0042711 in atti dal 04/03/2013 IN SOTTOEDIFICAZIONE (n.1982.1/2013)

IMMOBILE O:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**22**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1**						
Proprietà:		1/1 - Proprietà						
Dati derivanti da		(ALTRE) DEL 04/03/2013 Pratica n.FG0042711 in atti dal 04/03/2013 IN SOTTOEDIFICAZIONE (n.1982.1/2013)						

IMMOBILE P:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**23**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1**						
Proprietà:		1/1 Proprietà						
Dati derivanti da		(ALTRE) DEL 04/03/2013 Pratica n.FG0042711 in atti dal 04/03/2013 IN SOTTOEDIFICAZIONE (n.1982.1/2013)						

IMMOBILE Q:

Unità in corso di costruzione facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, in località Sfinalicchio. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	**82**	**24**		**F/3**				
Indirizzo:		**località Sfinalicchio – piano S1**						

Proprietà:	1/1 [redacted] Proprietà
Dati derivanti da	(ALTRE) DEL 04/03/2013 Pratica n.FG0042711 in atti dal 04/03/2013 IN SOTTOEDIFICAZIONE (n.1982.1/2013)

I beni staggiti sono ubicati in località Sfinalicchio nel comune di Vieste, all'interno di tre edifici a schiera attigui su un livello fuori terra (seminterrato, piano terra e terrazzo al piano primo).

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso delle visure catastali storiche, dell'elaborato planimetrico, della planimetria catastale (*IMMOBILE G*) presente in atti al 30/08/2022, ha riscontrato che confini e localizzazioni degli immobili pignorati sono conformi alle planimetrie catastali depositate e alle risultanze nell'atto di pignoramento (All. D – E).

Quesito n.2-bis:

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti, si allegano alla presente relazione lo stralcio di mappa catastale con l'individuazione della particella riguardante i beni, l'ortofoto con l'individuazione della particella, la sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale, reperiti sullo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia-consultazione cartografica (All. F).

Quesito n.3:

Gli immobili oggetto della presente relazione sono collocati all'interno di un gruppo di edifici plurifamiliare su un livello fuori terra ubicati all'interno di un contesto extraurbano lungo la SP52 strada litoranea Peschici-Vieste.

Gli edifici di cui fanno parte le unità immobiliari staggite appartengono a un complesso residenziale denominato "Residence Gli Archi", caratterizzato da edifici con analoga tipologia edilizia disposti per lo più su un livello, situato alla località Sfinalicchio, a circa 12 chilometri di distanza rispetto al centro della città di Vieste.

Il complesso immobiliare è completamente immerso in un contesto non urbanizzato, a cui si giunge percorrendo la SP52 strada litoranea Peschici-Vieste, da cui si dirama un percorso secondario che dà accesso al complesso residenziale e dal quale si sviluppa la viabilità interna privata. Dall'analisi delle mappe catastali è stato riscontrato che la strada sterrata che si dirama dalla SP52, non costituisce strada pubblica opportunamente catastalmente individuata, ma è un percorso che attraversa particelle di altre proprietà e non è stata riscontrata l'esistenza di una servitù di passaggio. In sede di sopralluogo il sig. [redacted], ha

messo a conoscenza il CTU di un giudizio civile avente ad oggetto l'accertamento della servitù di passaggio sulla proprietà confinante; nel giudizio di primo grado non passato in giudicato, il Giudice non ha riconosciuto la servitù di passaggio sui terreni particelle 219, 220, 221, 222, 205, 206, 230 e 207. Sulla questione il liquidatore della ha fornito alla scrivente copia della sentenza n.2386/2018 pubblicata il 26/09/2018 R.G. n.92000408/2007 Rep.n.3627/2018 (All.B.1).

I beni staggiti sono collocati all'interno di 3 edifici a schiera caratterizzati da un livello fuori terra oltre al piano seminterrato e al terrazzo, con accesso disposto su quote differenti essendo il terreno sul quale si erge in pendenza. Le unità immobiliari hanno ciascuna ingresso indipendente.

Gli edifici hanno prospetti intonacati di colore bianco e le caratteristiche tipiche dell'architettura mediterranea; le finiture esterne del fabbricato, relativamente alla parte dei beni pignorati, e in particolare alle unità immobiliari poste al piano S1, terra e primo (*IMMOBILE* A-B-C-D-E-F), sono in uno scarso stato manutentivo e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, a differenza dell'*IMMOBILE G* che risulta in buono stato manutentivo; per quanto invece riguarda le unità immobiliari ubicate al piano seminterrato (*IMMOBILE* L-M-N-O-P-Q) sono a rustico, prive di impianti e di finiture di qualsiasi genere.

A servizio di tutte le unità immobiliari che costituiscono il residence, sono presenti:

- una vasca Imhoff con subirrigazione collegata agli impianti fognanti;
- un pozzo artesiano collegato agli impianti idrici per il fabbisogno irriguo e degli scarichi dei wc; per il calcolo dei consumi è presente apposito contatore.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico è sempre in comune con le altre unità immobiliari del residence e la contabilizzazione è regolata dai singoli contatori per ogni proprietà. In generale, tutti i beni facenti parte del compendio pignorato, ad eccezione dell'*IMMOBILE G*, risultano sprovvisti degli allacciamenti alle utenze (energia elettrica, gas, fognatura).

IMMOBILE A-B-C-D-E-F

Gli immobili, individuati catastalmente come "*unità in corso di costruzione*" sono, nello stato di fatto, n. 6 abitazioni cielo terra pressoché identiche, distribuite in n.2 villini a schiera (n.3 abitazioni per ogni villino a schiera), caratterizzati ciascuno da un appartamento al piano terra completo di pertinenze. Ogni appartamento è caratterizzato da una zona soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, n.2 camere da letto, una delle quali dà accesso al balcone. Inoltre ogni appartamento è provvisto di pertinenze quali: un ampio porticato di ingresso, un giardino, un terrazzo/solarium con accesso privato mediante scala esterna. Dall'elaborato

planimetrico estratto dall'Agenzia delle Entrate, risulta che tutti gli appartamenti sono provvisti di un vano cantina finestrato al piano seminterrato, tuttavia in sede di sopralluogo detti vani risultavano per lo più inaccessibili in quanto non completati; non sono infatti presenti nei giardini le scalette di accesso al piano cantine.

Gli appartamenti d'angolo, ovvero gli immobili nominati IMMOBILE A, C, D, F, sono altresì dotati di un ripostiglio sottoscala con accesso dal balcone della camera da letto.

Gli immobili nominati *IMMOBILE A, B, C, F* risultano ultimate e complete di finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni) e impianti elettrici e idrico-sanitari; invece gli immobili nominati *IMMOBILE D, E* sono sprovvisti, per quello che riguarda unicamente gli infissi esterni, di finestre e portefinestre, e dotati unicamente delle persiane esterne in pvc. Le finiture interne degli appartamenti sono realizzate con pavimentazione uniforme in gres di colore chiaro, le pareti invece sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è dotato di pavimento e di rivestimento in gres a tutta altezza in vari colori ed è completo di sanitari, lavandino, vaso, bidet, piatto e box doccia. L'angolo cottura ha un rivestimento in piastrelle cm 20x20 di colore bianco.

Gli immobili, in sede di sopralluogo, sono risultati in scarso stato manutentivo e in diversi casi interessati da fenomeni infiltrativi; essi, in generale, richiedono interventi di manutenzione straordinaria (All. H – Rilievo fotografico).

- *IMMOBILE G:*

Abitazione cielo terra in villino a schiera, catastalmente individuata al Fg.1, p.lla 82, sub.9, confinante con altre proprietà non oggetto della presente procedura esecutiva.

L'ingresso all'immobile è indipendente e avviene attraverso il giardino di pertinenza che confina con la particella 42 (di altra proprietà) sulla quale vi è l'accesso. L'appartamento, posto su una quota rialzata, è caratterizzato da una zona soggiorno con angolo cottura, e da una zona notte con disimpegno, servizio igienico e due camere da letto. Tutti i vani risultano areati e illuminati da finestre/portefinestre. L'appartamento si completa con una veranda coperta, un balcone con accesso diretto da una delle camere da letto, un ripostiglio sottoscala con accesso dal balcone, un vano cantinato finestrato al piano seminterrato, un giardino e un terrazzo/solarium con accesso privato tramite scala esterna. L'appartamento ha una altezza interna di mt 2,85.

Le finiture interne dell'appartamento sono realizzate con pavimentazione uniforme in gres di colore chiaro, le pareti invece sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco. Il bagno è dotato di pavimento e di rivestimento in gres a tutta altezza in vari colori ed è completo di sanitari, lavandino, vaso, bidet, piatto e box doccia. L'angolo cottura ha un rivestimento in piastrelle cm 20x20 di colore bianco.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in pvc con vetro doppio normale e persiane in. In generale l'appartamento ha finiture buone e presenta un buono stato manutentivo (All. H – Rilievo fotografico). L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario funzionanti per cui non è stata rintracciata la conformità degli impianti. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, è presente un boiler elettrico all'interno del servizio igienico per l'acqua calda sanitaria. L'impianto idrico è collegato alla rete comunale ed è in condivisione con le altre unità immobiliari del residence, fatta eccezione per l'approvvigionamento idrico di scarichi wc e irrigazione collegati a un pozzo artesiano che serve tutte le unità immobiliari del residence; i consumi sono contabilizzati e ripartiti attraverso appositi contatori collocati all'interno del giardino di proprietà. L'impianto fognante è collegato a una vasca Imhoff con subirrigazione, comune alle altre unità immobiliari. L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento. La proprietà non ha parti condominiali regolamentate.

IMMOBILE H-I

Gli immobili individuati al fg.1, p.lla 82, subalterni 13 e18, appartengono alla categoria catastale "area urbana" e sono nello stato di fatto delle aree al piano terreno comuni. Nello specifico, l'*IMMOBILE H* (Fg.1, p.lla 82, sub.13) è caratterizzato da una area scoperta di circa 155 mq antistante ai beni individuati come *IMMOBILE D-E-F,* che di fatto consente l'accesso agli immobili dalla viabilità privata del comprensorio. L'*IMMOBILE I* (Fg.1, p.lla 82, sub.18), invece, è caratterizzato da una area scoperta di circa 735 mq retrostante al bene *IMMOBILE G,* e altre proprietà non facenti parte del compendio pignorato (Fg.1, p.lla 82, subb. 10 e 11). Detta area consente l'accesso agli immobili collocati al piano seminterrato: *IMMOBILE L, M, N, O, P, Q* facenti parte del compendio pignorato e altre proprietà (Fg.1, p.lla 82, subb. 12, 16 e 17). Dette aree pertanto risultano unicamente funzionali alla buona fruizione delle altre unità immobiliari e non hanno possibilità di usi ulteriori e/o differenti.

IMMOBILE L-M-N-O-P-Q

Gli immobili, individuati catastalmente come "*unità in corso di costruzione*" sono, nello stato di fatto, n. 6 locali seminterrati pluriuso pressoché identici con accesso dal terreno circostante, caratterizzati unicamente dalla muratura perimetrale e lasciati a rustico. Sono infatti assenti qualsivoglia tipo di finitura sia interna che esterna, nonché gli impianti di qualsiasi natura (All. H – Rilievo fotografico). In sede di sopralluogo, l'area antistante gli ingressi delle unità immobiliari risultava completamente invasa da fitta vegetazione. L'elaborato planimetrico catastale estratto presso l'agenzia del territorio mostra che a dette unità immobiliari sono annessi spazi esterni individuati con il medesimo subalterno ma che nello stato di fatto non risultano perimetrate; lo spazio antistante le unità immobiliari *IMMOBILE L-M-N-O-P-Q*, risulta infatti indiviso.

Quesito n.4:

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il **comparativo** basato *sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili*, offerti sul mercato locale; nello specifico si adopera il procedimento **sintetico per valori unitari**, al fine di colmare la scarsità di beni simili presenti sul mercato; tale valore unitario di confronto è la superficie espressa in mq. La stima è rivolta a individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale e infrastrutturale, delle condizioni di conservazione degli immobili, delle tipologie e delle superfici.

Ciò stante, per la stima, sono state individuate quattro tipologie di calcolo in base alle caratteristiche di omogeneità tra gli immobili:

1) *IMMOBILI A-B-C-F*: abitazioni cielo terra con pertinenze quali, porticato di ingresso, balcone, ripostiglio sottoscala, vano cantina finestrato seminterrato, giardino e terrazzo/solarium. Detti immobili in sede di sopralluogo sono risultati ultimati e completi seppur necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Ciò stante ai fini del calcolo, la stima degli immobili sarà condotta applicando il metodo di trasformazione, ovvero sottraendo al valore di mercato il costo di ristrutturazione degli immobili. Nello specifico il costo di ristrutturazione considera interventi di tipo impiantistico, interventi di risanamento delle murature ove necessario, tinteggiature, allacciamenti; detto costo è stato calcolato sulla scorta di indagini di mercato locale su interventi edilizi analoghi. Inoltre verranno applicate eventuali ulteriori riduzioni in considerazione, ad esempio, della necessità di provvedere alla presentazione dei previsti titoli abilitativi al comune di Vieste e alla presentazione delle pratiche di aggiornamento catastale;

2) *IMMOBILI D-E)*: abitazioni cielo terra con pertinenze quali, porticato di ingresso, balcone, ripostiglio sottoscala, vano cantina finestrato seminterrato, giardino e terrazzo/solarium. Detti immobili in sede di sopralluogo sono risultati ultimati, ma sprovvisti di finestre e portefinestre (ma provvisti di persiane in pvc) e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Ciò stante ai fini del calcolo, la stima degli immobili sarà condotta applicando il metodo di trasformazione, ovvero sottraendo al valore di mercato il costo di ristrutturazione degli immobili. Nello specifico il costo di ristrutturazione considera interventi di tipo impiantistico, interventi di risanamento delle murature ove necessario, tinteggiature, allacciamenti, fornitura e posa in opera di infissi (finestre e porte-finestre); detto costo è stato calcolato sulla scorta di indagini di

mercato locale su interventi edilizi analoghi.

3) *IMMOBILE G)*: abitazione cielo terra con pertinenze quali, porticato di ingresso, balcone, ripostiglio sottoscala, vano cantina finestrato seminterrato, giardino e terrazzo/solarium. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e planimetria di progetto assentito con lo stato di fatto, pertanto ai fini del calcolo, la stima degli immobili sarà condotta applicando il metodo di trasformazione, ovvero sottraendo al valore di mercato unicamente eventuali riduzioni per adeguamenti. Nello specifico il costo di ristrutturazione considera interventi di tipo impiantistico, interventi di risanamento delle murature ove necessario, tinteggiature, fornitura e posa in opera di infissi (finestre e porte-finestre); detto costo è stato calcolato sulla scorta di indagini di mercato locale su interventi edilizi analoghi. Inoltre verranno applicate eventuali ulteriori riduzioni in considerazione, ad esempio, della necessità di provvedere alla presentazione dei previsti titoli abilitativi al comune di Vieste e alla presentazione delle pratiche di aggiornamento catastale;

4) *IMMOBILI L-M-N-O-P-Q)*: locali seminterrati pluriuso a rustico e privi di impianti che necessitano di interventi di ristrutturazione importante. Ciò stante ai fini del calcolo, il prezzo a base d'asta verrà calcolato sottraendo al valore di mercato il costo di ristrutturazione degli immobili. Nello specifico il costo di ristrutturazione considera interventi relativi a: realizzazione vespaio aerato, soletta per formazione solaio di calpestio, impermeabilizzazioni e isolamenti, partizioni interne, intonaci, rivestimenti, tinteggiature, fornitura e posa di infissi interni ed esterni, allacciamenti, ecc; detto costo è stato calcolato sulla scorta di indagini di mercato locale su interventi edilizi analoghi. Inoltre verranno applicate eventuali ulteriori riduzioni in considerazione, ad esempio, della necessità di provvedere alla presentazione dei previsti titoli abilitativi al comune di Vieste e alla presentazione delle pratiche di aggiornamento catastale. In particolare, per quanto riguarda detti immobili, verrà considerata la suscettibilità di cambio di destinazione d'uso ai sensi della Legge Regionale n.33/2007 che andrà eventualmente richiesta al Comune di Vieste in seguito all'ottenimento di Autorizzazione paesaggistica favorevole.

5) *IMMOBILI H-I:* aree al piano terreno comuni individuate catastalmente ciascuna come "area urbana", che sono funzionali unicamente alla buona fruizione delle altre unità immobiliari e non hanno possibilità di usi ulteriori e/o differenti. Ciò stante il loro valore si considera

Il CTU, dopo aver condotto ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari di zona (All.I.3-4) riscontrando la scarsità di beni simili, consultato i valori riportati da il Borsino Immobiliare (All.I.2) e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All.I.1), e fatto indagini relative al costo medio di ristrutturazione nella zona di

riferimento, ritiene congruo applicare per tutti gli immobili un valore di mercato al mq pari a € 1.400,00 (euro milleduecento/00) e procedere con il seguente calcolo di stima:

IMMOBILE A:

(1) Valore di mercato al mq = 1.400,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 96,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.400,00 €/mq x 96,00 mq = **134.400,00€**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerato lo stesso stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 2%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente; c) delle condizioni e caratteristiche intrinseche dell'immobile;
- Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che gli immobili necessitano di interventi di manutenzione, pertanto si stimano: a) i costi di ristrutturazione desunti da indagini di mercato per interventi edilizi simili pari a €/mq 200,00; b) i costi di presentazione di pratiche urbanistiche per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale calcolati nella percentuale del 2% sul valore di mercato;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per condizioni e caratteristiche, assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al **2%**	€ 2.688,00
Costo di ristrutturazione pari a €/mq 200	€ 19.200,00
Pratica urbanistica per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale pari 2%	€ 2.688,00
Sommano	**€ 24.576,00**

Prezzo base *IMMOBILE A* = € (134.400,00 – 24.576,00) =

= Valore a base d'asta = € 109.824,00 (Euro centonovemilaottocentoventiquattro/00)

IMMOBILE B:

(1) Valore di mercato al mq = 1.400,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 89,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.400,00 €/mq x 89,00 mq = **124.600,00€**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerato lo stesso stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 2%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente; c) delle condizioni e caratteristiche intrinseche dell'immobile;
- Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che gli immobili necessitano di interventi di manutenzione, pertanto si stimano: a) i costi di ristrutturazione desunti da indagini di mercato per interventi edilizi simili pari a €/mq 200,00; b) i costi di presentazione di pratiche urbanistiche per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale calcolati nella percentuale del 2% sul valore di mercato;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per condizioni e caratteristiche, assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al **2%**	€	2.492,00
Costo di ristrutturazione pari a €/mq 200	€	17.800,00
Pratica urbanistica per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale pari 2%	€	2.492,00
Sommano	**€**	**22.984,00**

Prezzo base *IMMOBILE B* = € (124.600,00 – 22.984,00) =

= **Valore a base d'asta = € 101.816,00** (Euro centounomilaottocentosedici/00)

IMMOBILE C:

(1) Valore di mercato al mq = 1.400,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 96,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.400,00 €/mq x 96,00 mq = **134.400,00€**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerato lo stesso stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari

al 2%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente; c) delle condizioni e caratteristiche intrinseche dell'immobile;

- Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che gli immobili necessitano di interventi di manutenzione, pertanto si stimano: a) i costi di ristrutturazione desunti da indagini di mercato per interventi edilizi simili pari a €/mq 200,00; b) i costi di presentazione di pratiche urbanistiche per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale calcolati nella percentuale del 2% sul valore di mercato;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per condizioni e caratteristiche, assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al **2%**	€ 2.688,00
Costo di ristrutturazione pari a €/mq 200	€ 19.200,00
Pratica urbanistica per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale pari 2%	€ 2.688,00
Sommano	**€ 24.576,00**

Prezzo base *IMMOBILE C* = € (134.400,00 – 24.576,00) =

= **Valore a base d'asta = € 109.824,00** (Euro centonovemilaottocentoventiquattro/00)

IMMOBILE D:

(1) Valore di mercato al mq = 1.400,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 96,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.400,00 €/mq x 96,00 mq = **134.400,00€**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerato lo stesso stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 2%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente; c) delle condizioni e caratteristiche intrinseche dell'immobile;

- Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che gli immobili necessitano di interventi di manutenzione, pertanto si stimano: a) i costi di ristrutturazione desunti da indagini di mercato per interventi edilizi simili pari a €/mq 250,00; b) i costi di presentazione di pratiche urbanistiche per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale calcolati nella percentuale del 2% sul valore di mercato;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per condizioni e caratteristiche, assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al **2%**	€	2.688,00
Costo di ristrutturazione pari a €/mq 250	€	24.000,00
Pratica urbanistica per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale pari 2%	€	2.688,00
Sommano	**€**	**29.626,00**

Prezzo base *IMMOBILE D* = € (134.400,00 – 29.626,00) =

= Valore a base d'asta = € 105.024,00 (Euro centocinquemilaventiquattro/00)

IMMOBILE E:

(1) Valore di mercato al mq = 1.400,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 89,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.400,00 €/mq x 89,00 mq = **124.600,00€**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerato lo stesso stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 2%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente; c) delle condizioni e caratteristiche intrinseche dell'immobile;
- Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che gli immobili necessitano di interventi di manutenzione, pertanto si stimano: a) i costi di ristrutturazione desunti da indagini di mercato per interventi edilizi simili pari a €/mq 250,00; b) i costi di presentazione di pratiche urbanistiche per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale calcolati nella percentuale del 2% sul

valore di mercato;

- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per condizioni e caratteristiche, assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al **2%**	€ 2.492,00
Costo di ristrutturazione pari a €/mq 250	€ 22.250,00
Pratica urbanistica per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale pari 2%	€ 2.492,00
Sommano	**€ 27.484,00**

Prezzo base *IMMOBILE E* = € (124.600,00 – 27.484,00) =

= Valore a base d'asta = € 97.366,00 (Euro novantasettemilatrecentosessantasei/00)

IMMOBILE F:

(1) Valore di mercato al mq = 1.400,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 96,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.400,00 €/mq x 96,00 mq **= 134.400,00€**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerato lo stesso stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 2%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente; c) delle condizioni e caratteristiche intrinseche dell'immobile;
- Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che gli immobili necessitano di interventi di manutenzione, pertanto si stimano: a) i costi di ristrutturazione desunti da indagini di mercato per interventi edilizi simili pari a €/mq 200,00; b) i costi di presentazione di pratiche urbanistiche per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale calcolati nella percentuale del 2% sul valore di mercato;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per condizioni e caratteristiche, assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al **2%**	€ 2.688,00
Costo di ristrutturazione pari a €/mq 200	€ 19.200,00
Pratica urbanistica per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale pari 2%	€ 2.688,00
Sommano	**€ 24.576,00**

Prezzo base *IMMOBILE F* = € (134.400,00 – 24.576,00) =

= **Valore a base d'asta = € 109.824,00** (Euro centonovemilaottocentoventiquattro/00)

IMMOBILE G:

(1) Valore di mercato al mq = 1.400,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 96,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.400,00 €/mq x 96,00 mq = **134.400,00€**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerato lo stesso stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al **2%**; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente; c) delle condizioni e caratteristiche intrinseche dell'immobile;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per condizioni e caratteristiche, assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al **2%**	€ 2.688,00
Sommano	**€ 2.688,00**

Prezzo base *IMMOBILE G* = € (134.400,00 – 2.688,00) = **Valore a base d'asta = € 131.712,00** (Euro centotrentunomilasettecentododici/00)

IMMOBILE H-I:

Per quanto riguarda le aree urbane identificata al Catasto al Fg.1, part. 82 subb. 13 e 18, non viene determinato alcun valore di mercato in quanto il valore di tali aree (porzioni di terreno antistanti altri immobili) è insito e ricompreso all'interno del valore

degli altri immobili oggetto del compendio: la classificazione catastale F1 difatti viene definita fittizia, ovverosia censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione. In modo particolare, come innanzi esposto, l'*IMMOBILE H,* è collocato in posizione antistante i beni *IMMOBILE D-E-F* consentendone l'accesso, mentre l'*IMMOBILE I* confina con l'*IMMOBILE G* e con altre proprietà (Fg.1, p.lla 82, subb. 10,11,12,16,17) e trattandosi di un terreno in pendenza, consente l'accesso agli beni del compendio pignorato *IMMOBILE L-M-N-O-P-Q.*

IMMOBILE L-M-N-O-P-Q:

(1) Valore di mercato al mq = 1.200,00 €/mq

(2) Superficie TOTALE commerciale vendibile (S) = $\sum$ Sup.$_{L,M,N,O,P,Q}$ = 471,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.200,00 €/mq x 471,00 mq = **565.200,00€**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerato lo stesso stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 3%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) delle condizioni e caratteristiche intrinseche dell'immobile;
- Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che gli immobili necessitano di interventi di manutenzione, pertanto si stimano: a) i costi di ristrutturazione desunti da indagini di mercato per interventi edilizi simili pari a €/mq 600,00 comprensivi di fornitura e posa infissi; b) i costi di presentazione di pratiche urbanistiche per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale calcolati nella percentuale del 2% sul valore di mercato complessivo;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per condizioni e caratteristiche, assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al **3%**	€ 16.956,00
Costo di ristrutturazione pari a €/mq 600,00	€ 282.600,00
Pratica urbanistica per lavori di manutenzione straordinaria e aggiornamento catastale pari a 2%	€ 11.304,00
Sommano	**€ 310.860,00**

Prezzo base *IMMOBILI L+M+N+O+P+Q* = € (565.200,00 – 310.860,00) =

= Valore di mercato complessivo € 254.340,00 (Euro duecentocinquantaquattromilatrecentoquaranta/00)

Quesito n.4-bis:

Per il calcolo del valore di mercato del bene pignorato, ci si è riferiti, alla banca dati delle quotazioni immobiliari stabilite dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) per l'ultimo semestre/annualità disponibile, determinati secondo il principio adottato che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Gli immobili di stima, individuati a livello catastale nelle categorie F/3 "unità in corso di costruzione" (*IMMOBILI A-B-C-D-E-F-L-M-N-O-P-Q)* e A/3 "abitazione di tipo economico" (*IMMOBILE G*), sono di fatto tutte assimilabili alla medesima categoria, ovvero abitazioni di tipo economico. La sua superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto, box);

La misurazione della superficie considera:

- *Vani principali e accessori diretti per abitazioni*

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre gli eventuali muri in comunione tra due diverse proprietà sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; a questi si applicano i coefficienti di omogeneizzazione per cui la superficie va computata, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25 mq, e nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

Di seguito si definisce:

Superficie netta: si intende la superficie calpestabile, quindi al netto dei muri esterni e interni;

Superficie commerciale vendibile: si intende la superficie calcolata come sopra.

Trattandosi di immobili con le medesime caratteristiche dimensionali, si riportano di seguito gli stati di consistenza rilevati per gruppi di immobili simili:

IMMOBILE A-C-D-F-G - Stato di consistenza rilevato:

	Destinazione	Sup. netta	Altezza int.	Coefficiente	Sup. Commerciale
1	Soggiorno/K	Mq 22,51	Mt 2,85	1,00	
2	Letto 1	Mq 14,74	Mt 2,85	1,00	
3	Bagno	Mq 3,96	Mt 2,85	1,00	
4	Letto 2	Mq 11,80	Mt 2,85	1,00	
5	Sottoscala	Mq 4,40	variabile	0,25	Mq 1,10
6	Balcone	Mq 5,15		0,30	Mq 1,55
7	Porticato ingresso	Mq 18,36		0,30	Mq 5,51
8	Giardino	Mq 94,00		0,10	Mq 9,40
9	Terrazzo	Mq 82,00		0,15-0,05	Mq 6,94
10	Cantina S1	Mq 17,45		0,25	Mq 4,36

Si considera, per ciascun immobile, la Superficie commerciale vendibile pari a **mq 96,00.**

IMMOBILE B-E - Stato di consistenza rilevato:

	Destinazione	Sup. netta	Altezza int.	Coefficiente	Sup. Commerciale
1	Soggiorno/K	Mq 22,51	Mt 2,85	1,00	
2	Letto 1	Mq 15,40	Mt 2,85	1,00	
3	Bagno	Mq 4,60	Mt 2,85	1,00	
4	Letto 2	Mq 11,30	Mt 2,85	1,00	
5	Balcone	Mq 5,15		0,30	Mq 1,55
6	Porticato ingresso	Mq 22,00		0,30	Mq 6,60
7	Giardino	Mq 41,60		0,10	Mq 4,16
8	Terrazzo	Mq 75,60		0,15-0,05	Mq 6,59
9	Cantina S1	Mq 17,45		0,25	Mq 4,36

Si considera, per ciascun immobile, la Superficie commerciale vendibile pari a **mq 89,00.**

IMMOBILE H - Stato di consistenza rilevato/desunto da catasto:

	Destinazione	Sup. netta	Altezza int.	Coefficiente	Sup. Commerciale
1	Area urbana	Mq 155	-	-	-

Si considera, per ciascun immobile, la Superficie commerciale vendibile pari a **mq 155,00.**

IMMOBILE I - Stato di consistenza rilevato/desunto da catasto:

	Destinazione	Sup. netta	Altezza int.	Coefficiente	Sup. Commerciale
1	Area urbana	Mq 735	-	-	-

Si considera, per ciascun immobile, la Superficie commerciale vendibile pari a **mq 735,00.**

IMMOBILE L-N-O-Q - Stato di consistenza rilevato/desunto da catasto:

	Destinazione	Sup. netta	Altezza int.	Coefficiente	Sup. Commerciale
1	Vani interni totali		Mt 2,70	1,00	Mq 73,10
2	Area esterna L	Mq 108,51		0,10	Mq 10,85
3	Area esterna N	Mq 74,23		0,10	Mq 7,42
4	Area esterna O	Mq 114,76		0,10	Mq 11,47
5	Area esterna Q	Mq 138,50		0,10	Mq 13,85

Si considerano le seguenti Superfici commerciali vendibili:
IMMOBILE L pari a **mq 84,00**
IMMOBILE N pari a **mq 80,00**
IMMOBILE O pari a **mq 84,00**
IMMOBILE Q pari a **mq 87,00**

N.B. Considerata l'assenza di perimetrazioni delle pertinenze esterne dei suddetti immobili allo stato attuale, ai fini del calcolo, sono state considerate le geometrie con le relative dimensioni estrapolate dall'elaborato planimetrico estratto dall'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

IMMOBILE M-P - Stato di consistenza rilevato/desunto da catasto:

	Destinazione	Sup. netta	Altezza int.	Coefficiente	Sup. Commerciale
1	Vani interni totali		Mt 2,70	1,00	Mq 64,70
2	Area esterna M	Mq 33,25		0,10	Mq 3,32
3	Area esterna P	Mq 36,75		0,10	Mq 3,67

Si considerano le seguenti Superfici commerciali vendibili:
IMMOBILE L pari a **mq 68,00**
IMMOBILE N pari a **mq 68,00**

N.B. Considerata l'assenza di perimetrazioni delle pertinenze esterne dei suddetti immobili allo stato attuale, ai fini del calcolo, sono state considerate

le geometrie con le relative dimensioni estrapolate dall'elaborato planimetrico estratto dall'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

Quesito n.5:

I beni oggetto della presente relazione non rientrano nel caso di "*pignoramento di bene indiviso*", infatti è stata pignorata l'intera quota della proprietà dello stesso, pertanto **il compendio verrà venduto per l'intera proprietà 1/1.**

Quesito n.6:

La scrivente, data la consistenza dei beni interessati dal pignoramento, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione dei seguenti lotti come di seguito caratterizzati:

LOTTO 1 coincidente con l'*IMMOBILE A;*

LOTTO 2 coincidente con l'*IMMOBILE B;*

LOTTO 3 coincidente con l'*IMMOBILE C;*

LOTTO 4 coincidente con l'*IMMOBILE D + quota proporzionale IMMOBILE H (area urbana);*

LOTTO 5 coincidente con l'*IMMOBILE E + quota proporzionale IMMOBILE H (area urbana);*

LOTTO 6 coincidente con l'*IMMOBILE F + quota proporzionale IMMOBILE H (area urbana);*

LOTTO 7 coincidente con l'*IMMOBILE G;*

LOTTO 8 coincidente con i beni *IMMOBILE L+M+N+O+P+Q + IMMOBILE I (area urbana).*

In merito al LOTTO 8, la scelta di inserire all'interno di un unico lotto i beni indicati come *IMMOBILE L, M, N, O, P, Q,* dipende dal fatto che allo stato attuale non è possibile garantire una comoda separabilità dei beni, in quanto delle attività edili/impiantistiche necessarie sono interdipendenti tra loro (esempio: distribuzione esterna impianti acque reflue, rete elettrica, ecc).

Si ritiene che l'intero compendio possa essere altresì messo all'asta come lotto unico; infatti gli immobili, per tipologia, consistenza e ubicazione, si prestano anche alla vendita unitaria poiché l'acquisto è appetibile per un imprenditore interessato a farne attività di impresa.

LOTTO 1 (*IMMOBILE A*)

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al

Firmato Da: ROLI

Foglio 1, particella 82, subalterno 3, Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.

Intestati: [illegible] proprietà 1000/1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 96,00 mq.

Prezzo base LOTTO 1: € 109.824,00 (Euro centonovemilaottocentoventiquattro/00)

LOTTO 2 (*IMMOBILE B*)

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 4,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.

Intestati: [illegible] (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 89,00 mq.

Prezzo base LOTTO 2: € 101.816,00 (Euro centounomilaottocentosedici/00)

LOTTO 3 (*IMMOBILE C*)

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 5,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.

Intestati: [illegible]000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 96,00 mq.

Prezzo base LOTTO 3: € 109.824,00 (Euro centonovemilaottocentoventiquattro/00)

LOTTO 4 (*IMMOBILE D + quota proporzionale IMMOBILE H*)

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dal subalterno 13 (*IMMOBILE H*).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 6**, Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.

Intestati: [illegible] 1000/1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 96,00 mq.

Prezzo base LOTTO 4: € 105.024,00 (Euro centocinquemilaventiquattro/00)

LOTTO 5 (*IMMOBILE E + quota proporzionale IMMOBILE H*)

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dal subalterno 13 (*IMMOBILE H*).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 7,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.

Intestati: [illegible] 000/1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 89,00 mq.

Prezzo base LOTTO 5: € 97.366,00 (Euro novantasettemilatrecentosessantasei/00)

LOTTO 6 (*IMMOBILE F + quota proporzionale IMMOBILE H*)

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dal subalterno 13 (*IMMOBILE H*).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 8,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.

Intestati: [illegible] .D – Visura catastale storica).

Consistenza: L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 96,00 mq.

Prezzo base LOTTO 6: € 109.824,00 (Euro centonovemilaottocentoventiquattro/00)

LOTTO 7 (*IMMOBILE G*)

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 9,** Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 96 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, Rendita euro 392,51– Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.

Intestati: [illegible] proprietà 1000/1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 96,00 mq.

Prezzo base LOTTO 7: € 131.712,00 (Euro centotrentunomilasettecentododici/00)

LOTTO 8 (*IMMOBILE L+M+N+O+P+Q*)

(*IMMOBILE L*)

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso indipendente.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 19,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1.

Intestati: 1000/1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 84,00 mq.

(*IMMOBILE M*)

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso indipendente.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 20,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1.

Intestati rietà 1000/1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 68,00 mq.

(*IMMOBILE N)*

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso indipendente.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 21,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1.

Intestati: oprietà .000/1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 80,00 mq.

(*IMMOBILE O)*

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso indipendente.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 22,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1.

Intestati: /1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 84,00 mq.

(*IMMOBILE P)*

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso indipendente.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 23,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1.

Intestati: oprietà 1000/1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 68,00 mq.

(*IMMOBILE Q)*

Ubicazione: **Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso indipendente.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 1, particella 82, subalterno 24,** Categoria F/3,– Località Sfinalicchio, piano S1.

Intestati. [illegible] 1000/1000 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva calcolata (vani principali, accessori, pertinenze) di 87,00 mq.

Prezzo base LOTTO 8: € 254.340,00 (Euro duecentocinquantaquattromilatrecentoquaranta/00)

Nel caso in cui si optasse per la soluzione di vendita del lotto unitario il prezzo base totale è pari **a € 1.019.730,00 (unmilionediciannovemilasettecentotrenta/00).**

Quesito n.7:

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultavano tutti nella disponibilità della società debitrice. Per quanto riguarda le utenze, le uniche collegate sono risultate quelle dell'*IMMOBILE G*. In modo particolare si riscontra che non è presente il gas, mentre il contratto di energia elettrica è intestato a Pasquale Morlino (liquidatore della società debitrice); per quanto riguarda il contratto relativo alla fornitura idrica è comune alle altre unità immobiliari del residence "gli archi" non facenti parte del compendio pignorato.

Quesito n.8:

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni

Dalle indagini svolte non è stata riscontrata l'esistenza di ulteriori domande giudiziali e/o trascrizioni oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati atti di asservimento

Esistenza di diritti reali

Le spese condominiali, seppur si tratta di condominio non costituito, sono divise in base ai consumi desunti dalle letture dei contatori presente in ogni abitazione. Non vi è condominio costituito e non risulta esserci amministratore formalmente designato.

Quesito n.9:

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni:

Non vi sono altre iscrizioni a carico del debitore aventi ad oggetto gli immobili pignorati oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi, ovvero:

Ipoteca volontaria, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/2015, a favore di P omicilio ipotecario eletto presso la ontro de a Milano, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio Di [illegible] di Vieste (FG), in data 12/10/2015 rep.1975/1515;

Ipoteca giudiziale, iscritta ai nn.3665/415 del 19/02/2020 per quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di € 170.000,00, a favore di

(nato a

a (nata a

C.F.

venti tutti domicilio ipotecario eletto presso l'avv. itro con sede a Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2018 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia;

Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 02/11/2021 ai nn.24786/19692, a favore di , contro)

con sede a Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Civile di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.

Quesito n.10:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vieste (FG), risultano le seguenti concessioni edilizie (All.J – Documentazione tecnica):

- **Permesso in sanatoria del 21/03/2003;**
- **Permesso di costruire n.29 del 27/01/2005;**
- **Permesso di costruire n.11501 del 18/08/2006;**
- **Permesso di costruire n.12266 del 05/06/2008;**
- **Permesso di costruire n.5635 del 07/04/2009.**

Inoltre, l'Ufficio Tecnico ha dichiarato l'assenza di certificato di agibilità.

Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

Per quanto riguarda i beni *IMMOBILE A-B-C-D-E-F-L-M-N-O-P-Q*, trattandosi di unità in corso di costruzione non sono soggetti alla redazione dell'Attestato di Prestazione energetica. Gli stessi andranno redatti in seguito all'esecuzione degli interventi necessari e alla relativa variazione catastale.

Per quanto riguarda i beni *IMMOBILE H-I,* trattandosi di "aree urbane" e quindi di aree esterne, il quesito non si applica per natura stessa dei beni.

IMMOBILE G

Il bene staggito è risultato privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigerlo. Nello specifico per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, conforme alla normativa in materia d.lgs. 192/05 s.m.i. e agli aggiornamenti normativi, art. 12 del D.L. 63/2013, norme UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2, si è fatto riferimento al calcolo del volume lordo riscaldato residenziale, della superficie disperdente, di tutti i relativi dati di input necessari all'intera unità abitativa. L'immobile è risultato privo di impianto.

L'appartamento risulta classificato in **Classe Energetica "G"** (All. K – Attestato di prestazione energetica).

a) Accertamento del regolare accatastamento:

Il bene staggito è individuato al NCEU del Comune di Vieste (FG) al:

- **Fg 13, p.lla 82, sub. 3, piano S1-T-1 –** (*IMMOBILE A*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 4, piano S1-T-1 –** (*IMMOBILE B*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 5, piano S1-T-1 –** (*IMMOBILE C*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 6, piano S1-T-1 –** (*IMMOBILE D*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 7, piano S1-T-1 –** (*IMMOBILE E*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 8, piano S1-T-1 –** (*IMMOBILE F*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 9, piano S1-T-1 –** (*IMMOBILE G*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 13, piano T –** (*IMMOBILE H*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 18, piano S1-T –** (*IMMOBILE I*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 19, piano S1 –** (*IMMOBILE L*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 20, piano S1 –** (*IMMOBILE M*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 21, piano S1 –** (*IMMOBILE N*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 22, piano S1 –** (*IMMOBILE O*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 23, piano S1 –** (*IMMOBILE P*)
- **Fg 13, p.lla 82, sub. 24, piano S1 –** (*IMMOBILE Q*)

b) Verifica della conformità tra rilievo e planimetrie catastali:

Dal sopralluogo effettuato, per quanto riguarda il bene *IMMOBILE G*, unico appartamento ultimato e allacciato alle utenze, è stata riscontrata la corrispondenza tra quanto rilavato nello stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio. (All.E – Planimetria catastale).

Per quanto riguarda gli altri beni, invece, *IMMOBILE A-B-C-D-E-F-L-M-N-O-P-Q*, individuati catastalmente come unità in corso di costruzione, essi sono rappresentati in un unico elaborato planimetrico catastale (quadro dimostrativo) (All.E) che raffigura l'insieme dei tre livelli delle palazzine (Fg.1, p.lla 82) e delle aree pertinenziali. Le planimetrie catastali vere e proprie con destinazione d'uso e distribuzione interna delle singole unità immobiliari (*IMMOBILE A-B-C-D-E-F-L-M-N-O-P-Q)* dovranno essere depositate all'Agenzia delle Entrate al completamento dei lavori.

c) Accertamento dell'epoca di costruzione:

I beni staggiti in oggetto fanno parte di un residence e sono stati costruiti abusivamente presumibilmente negli anni '80 e successivamente condonati con Concessione edilizia in sanatoria n.15 del 21/03/2003.

d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:

Le opere sono state realizzate abusivamente presumibilmente negli anni '80 e successivamente condonati con Concessione edilizia in sanatoria n.15 del 21/03/2003 (All.J-Documentazione tecnica).

e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:

Non sono state riscontrate difformità rispetto alle pratiche edilizie reperite. Per quanto riguarda i beni posti al piano seminterrato, essi risultano tutti a rustico e quindi non terminati.

f) Accertamento della proprietà del suolo nel caso di edilizia convenzionata:

I beni staggiti non ricadono nel caso di specie.

Quesito n.12:

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto art.1-*quater* della Legge 18/12/2008 n.199.

D - TABELLA RIEPILOGATIVA

IMMOBILE A

Tipologia	Unità in corso di costruzione

Descrizione sommaria	**Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale). All'interno l'unità immobiliare è caratterizzata da un soggiorno/cucina, due camere da letto e un servizio igienico; inoltre sono presenti un giardino, un portico, un balcone, un terrazzo e un vano cantina al piano seminterrato.
Comune di ubicazione	Vieste (FG)
Indirizzo	Località Sfinalicchio
Confini	L'immobile confina con subalterni 4 e 24.
Estensione	La superficie commerciale vendibile calcolata è di mq 96,00.
Dati Catastali	**Foglio 1, particella 82, subalterno 3,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.
Attuali proprietari	((P.IVA prietà 1000/1000
Titolo di provenienza	**Atto di compravendita,** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale, a favore di (sede a Milano, nascente da atto a rogito del Notaio
Stato di comproprietà	unico debitore
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/20 a favore di (( ) (Domicilio ipotecario eletto presso contro sede Milano, derivante da concessione a garanzia di apertura credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio data 12/10/2 rep.1975/1515; **Ipoteca giudiziale**, iscritta ai nn.3665/415 del 19/02/2020

	quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di 170.000,00, a favore di ,aventi tutti domicilio ipotecario el presso l'avv e contr Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia; **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggi 02/11/2021 ai nn.24786/19692, a favore di sede Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Ci di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità del debitore
Regolarità edilizio-urbanistica	**Permesso in sanatoria del 21/03/2003;** **Permesso di costruire n.29 del 27/01/2005;** **Permesso di costruire n.11501 del 18/08/2006;** **Permesso di costruire n.12266 del 05/06/2008;** **Permesso di costruire n.5635 del 07/04/2009**
Conformità catastale	Trattandosi di una unità in corso di costruzione è presente unicamente l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale andrà depositata in seguito a chiusura dei lavori
Abitabilità	Mancante
Valore a base d'asta *IMMOBILE A*	**€ 109.824,00** (Euro centonovemilaottocentoventiquattro/00)

IMMOBILE B

Tipologia	Unità in corso di costruzione

Descrizione sommaria	**Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese \ per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale). All'interno l'unità immobiliare è caratterizzata da un soggiorno/cucina, due camere da letto e un servizio igienico; inoltre sono presenti un giardino, un portico, un balcone, un terrazzo e un vano cantina al piano seminterrato.
Comune di ubicazione	Vieste (FG)
Indirizzo	Località Sfinalicchio
Confini	L'immobile confina con subalterni 3, 5 e 23.
Estensione	La superficie commerciale vendibile calcolata è di mq 89,00.
Dati Catastali	**Foglio 1, particella 82, subalterno 4,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.
Attuali proprietari	[illegible] proprietà 1000/1000
Titolo di provenienza	**Atto di compravendita,** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale, a favore di [illegible] sede a Milano, nascente da atto a rogito del Notaio [illegible]
Stato di comproprietà	unico debitore G[illegible]
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/20 a favore di E[illegible] (Domicilio ipotecario eletto presso [illegible] contr[illegible] on sede Milano, derivante da concessione a garanzia di apertura credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio [illegible] in data 12/10/2[illegible] rep.1975/1515; **Ipoteca giudiziale**, iscritta ai nn.3665/415 del 19/02/2020

	quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di 170.000,00, a favore di presso l'av e contro on sed Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia; **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggi 02/11/2021 ai nn.24786/19692, a favore di 5) con sed Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Ci di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità del debitore
Regolarità edilizio-urbanistica	**Permesso in sanatoria del 21/03/2003;** **Permesso di costruire n.29 del 27/01/2005;** **Permesso di costruire n.11501 del 18/08/2006;** **Permesso di costruire n.12266 del 05/06/2008;** **Permesso di costruire n.5635 del 07/04/2009**
Conformità catastale	Trattandosi di una unità in corso di costruzione è presente unicamente l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale andrà depositata in seguito a chiusura dei lavori
Abitabilità	Mancante
Valore a base d'asta *IMMOBILE B*	**€ 101.816,00** (Euro centounomilaottocentosedici/00)

IMMOBILE C

Tipologia	Unità in corso di costruzione

Descrizione sommaria	**Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese \ per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale). All'interno l'unità immobiliare è caratterizzata da un soggiorno/cucina, due camere da letto e un servizio igienico; inoltre sono presenti un giardino, un portico, un balcone, un terrazzo e un vano cantina al piano seminterrato.
Comune di ubicazione	Vieste (FG)
Indirizzo	Località Sfinalicchio
Confini	L'immobile confina con subalterni 4 e 22.
Estensione	La superficie commerciale vendibile calcolata è di mq 96,00.
Dati Catastali	**Foglio 1, particella 82, subalterno 5,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.
Attuali proprietari	rietà 1000/1000
Titolo di provenienza	**Atto di compravendita,** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale, a favore di (sede a Milano, nascente da atto a rogito del Notai)3 rep.1092
Stato di comproprietà	unico debitore
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/2015, a favore di eletto presso l: a con sede a Milano, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio ı data 12/10/2015 rep.1975/1515; **Ipoteca giudiziale**, iscritta ai nn.3665/415 del

	19/02/2020 per quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di € 170.000,00, a favore di a aventi tutti domicilio ipotecario eletto presso l'avv. e contro on sede a Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2018 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia; **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 02/11/2021 ai nn.24786/19692. a favore di contro , con sede a Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Civile di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità del debitore
Regolarità edilizio-urbanistica	**Permesso in sanatoria del 21/03/2003;** **Permesso di costruire n.29 del 27/01/2005;** **Permesso di costruire n.11501 del 18/08/2006;** **Permesso di costruire n.12266 del 05/06/2008;** **Permesso di costruire n.5635 del 07/04/2009**
Conformità catastale	Trattandosi di una unità in corso di costruzione è presente unicamente l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale andrà depositata in seguito a chiusura dei lavori
Abitabilità	Mancante
Valore a base d'asta ***IMMOBILE C***	**€ 109.824,00** (Euro centonovemilaottocentoventiquattro/00)

IMMOBILE D

Tipologia	Unità in corso di costruzione
Descrizione sommaria	**Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale). All'interno l'unità immobiliare è caratterizzata da un soggiorno/cucina, due camere da letto e un servizio igienico; inoltre sono presenti un giardino, un portico, un balcone, un terrazzo e un vano cantina al piano seminterrato.
Comune di ubicazione	Vieste (FG)
Indirizzo	Località Sfinalicchio
Confini	L'immobile confina con subalterni 5, 7 e 21.
Estensione	La superficie commerciale vendibile calcolata è di mq 89,00.
Dati Catastali	**Foglio 1, particella 82, subalterno 6,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.
Attuali proprietari	(proprietà 1000/1000
Titolo di provenienza	**Atto di compravendita,** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale, a favore di (on sede a Milano, nascente da atto a rogito del Notaio el 16/12/1993 rep.1092
Stato di comproprietà	unico debitore
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/20 a favore di (.) (Domicilio ipotecario eletto presso contro Milano, derivante da concessione a garanzia di apertura credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio in data 12/10/2

	rep.1975/1515; **Ipoteca giudiziale**, iscritta ai nn.3665/415 del 19/02/2020 quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di 170.000,00, a favore di 1 , (aventi tutti domicilio ipotecario el presso l'avv. e contro on sed Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia; **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggi 02/11/2021 ai nn.24786/19692, a favore di sede contro Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Ci di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità del debitore
Regolarità edilizio-urbanistica	**Permesso in sanatoria del 21/03/2003;** **Permesso di costruire n.29 del 27/01/2005;** **Permesso di costruire n.11501 del 18/08/2006;** **Permesso di costruire n.12266 del 05/06/2008;** **Permesso di costruire n.5635 del 07/04/2009**
Conformità catastale	Trattandosi di una unità in corso di costruzione è presente unicamente l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale andrà depositata in seguito a chiusura dei lavori
Abitabilità	Mancante
Valore a base d'asta *IMMOBILE D*	**€ 105.024,00** (Euro centocinquemilaventiquattro/00)

IMMOBILE E

Tipologia	Unità in corso di costruzione
Descrizione sommaria	**Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale). All'interno l'unità immobiliare è caratterizzata da un soggiorno/cucina, due camere da letto e un servizio igienico; inoltre sono presenti un giardino, un portico, un balcone, un terrazzo e un vano cantina al piano seminterrato.
Comune di ubicazione	Vieste (FG)
Indirizzo	Località Sfinalicchio
Confini	L'immobile confina con subalterni 6, 8 e 20.
Estensione	La superficie commerciale vendibile calcolata è di mq 89,00.
Dati Catastali	**Foglio 1, particella 82, subalterno 7,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.
Attuali proprietari	prietà 1000/1000
Titolo di provenienza	**Atto di compravendita,** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale, a favore di sede a Milano, nascente da atto a rogito del Notaio 2/1993 rep.1092
Stato di comproprietà	unico debitore
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/20 a favore di (Domicilio ipotecario eletto presso contro con sede Milano, derivante da concessione a garanzia di apertura credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio , in data 12/10/2

	rep.1975/1515; **Ipoteca giudiziale**, iscritta ai nn.3665/415 del 19/02/2020 quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di 170.000,00, a favore di presso l'avv e contro) con sed Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia; **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggi 02/11/2021 ai nn.24786/19692, a favore di sed con sed Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Ci di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità del debitore
Regolarità edilizio-urbanistica	**Permesso in sanatoria del 21/03/2003;** **Permesso di costruire n.29 del 27/01/2005;** **Permesso di costruire n.11501 del 18/08/2006;** **Permesso di costruire n.12266 del 05/06/2008;** **Permesso di costruire n.5635 del 07/04/2009**
Conformità catastale	Trattandosi di una unità in corso di costruzione è presente unicamente l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale andrà depositata in seguito a chiusura dei lavori
Abitabilità	Mancante
Valore a base d'asta *IMMOBILE E*	**€ 97.366,00** (Euro novantasettemilatrecentosessantasei/00)

IMMOBILE F

Tipologia	Unità in corso di costruzione
Descrizione sommaria	**Unità in corso di costruzione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale). All'interno l'unità immobiliare è caratterizzata da un soggiorno/cucina, due camere da letto e un servizio igienico; inoltre sono presenti un giardino, un portico, un balcone, un terrazzo e un vano cantina al piano seminterrato.
Comune di ubicazione	Vieste (FG)
Indirizzo	Località Sfinalicchio
Confini	L'immobile confina con subalterni 9, 9 e 19.
Estensione	La superficie commerciale vendibile calcolata è di mq 96,00.
Dati Catastali	**Foglio 1, particella 82, subalterno 8,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.
Attuali proprietari	proprietà 1000/1000
Titolo di provenienza	**Atto di compravendita,** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale, a favore di sede a Milano, nascente da atto a rogito del Notaio
Stato di comproprietà	unico debitore
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/2015, a favore di Domicilio ipotecario eletto presso la altro con sede a Milano, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio

	...(FG), in data 12/10/2015 rep.1975/1515; **Ipoteca giudiziale**, iscritta ai nn.3665/415 del 19/02/2020 per quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di € 170.000,00, a favore di a a a domicilio ipotecario eletto presso l'avv. e contro sede a Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2018 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia; **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 02/11/2021 ai nn.24786/19692, a favore di contro) con sede a Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Civile di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità del debitore
Regolarità edilizio-urbanistica	**Permesso in sanatoria del 21/03/2003;** **Permesso di costruire n.29 del 27/01/2005;** **Permesso di costruire n.11501 del 18/08/2006;** **Permesso di costruire n.12266 del 05/06/2008;** **Permesso di costruire n.5635 del 07/04/2009**
Conformità catastale	Trattandosi di una unità in corso di costruzione è presente unicamente l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale andrà depositata in seguito a chiusura dei lavori
Abitabilità	Mancante

Valore a base d'asta *IMMOBILE F*	**€ 109.824,00** (Euro centonovemilaottocentoventiquattro/00)

IMMOBILE G

Tipologia	Abitazione di tipo popolare
Descrizione sommaria	**Abitazione** facente parte di un edificio su un livello fuori terra ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano seminterrato, terra e primo, in località Sfinalicchio. L'immobile ha accesso diretto e indipendente dalla particella 45 (proprietà Acquedotto Pugliese per futuro eventuale passaggio rete infrastrutturale). All'interno l'unità immobiliare è caratterizzata da un soggiorno/cucina, due camere da letto e un servizio igienico; inoltre sono presenti un giardino, un portico, un balcone, un terrazzo e un vano cantina al piano seminterrato.
Comune di ubicazione	Vieste (FG)
Indirizzo	Località Sfinalicchio
Confini	L'immobile confina con subalterni 8, 10 e 17.
Estensione	La superficie commerciale vendibile calcolata è di mq 96,00.
Dati Catastali	**Foglio 1, particella 82, subalterno 9,** Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 96 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, Rendita euro 392,51 – Località Sfinalicchio, piano S1-T-1.
Attuali proprietari	prietà 1000/1000
Titolo di provenienza	**Atto di compravendita,** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale, a favore di con sede a Milano, nascente da atto a rogito del Notaio ep.1092
Stato di comproprietà	unico debitore
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/2015, a favore di sed omicilio ipotecario

	eletto presso l a a con con sede a Milano, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio L d lata 12/10/2015 rep.1975/1515; **Ipoteca giudiziale**, iscritta ai nn.3665/415 del 19/02/2020 per quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di € 170.000,00, a favore a (aventi tutti domicilio ipotecario eletto presso l'avv n. contro sede a Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2018 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia; **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 02/11/2021 ai nn.24786/19692, a favore di ntro) con sede a Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Civile di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità del debitore
Regolarità edilizio-urbanistica	**Permesso in sanatoria del 21/03/2003;** **Permesso di costruire n.29 del 27/01/2005;** **Permesso di costruire n.11501 del 18/08/2006;** **Permesso di costruire n.12266 del 05/06/2008;** **Permesso di costruire n.5635 del 07/04/2009**

Conformità catastale	Trattandosi di una unità in corso di costruzione è presente unicamente l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale andrà depositata in seguito a chiusura dei lavori
Abitabilità	Mancante
Valore a base d'asta *IMMOBILE G*	**€ 131.712,00** (Euro centotrenutunomilasettecentododici/00)

IMMOBILI L-M-N-O-P-Q

Tipologia	Unità in corso di costruzione
Descrizione sommaria	**Unità in corso di costruzione** caratterizzate da n.6 locali pluriuso completi di pertinenze esterne, ubicate nel Comune di Vieste (FG), site al piano seminterrato, in località Sfinalicchio.
Comune di ubicazione	Vieste (FG)
Indirizzo	Località Sfinalicchio
Confini	L'immobile confina con altre proprietà del medesimo compendio
Estensione	La superficie commerciale vendibile calcolata è di:
IMMOBILE L	84 mq
IMMOBILE M	68 mq
IMMOBILE N	80 mq
IMMOBILE O	84 mq
IMMOBILE P	68 mq
IMMOBILE Q	87 mq
Dati Catastali	
IMMOBILE L	**Foglio 1, particella 82, subalterno 19,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1.
IMMOBILE M	**Foglio 1, particella 82, subalterno 20,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1.
IMMOBILE N	**Foglio 1, particella 82, subalterno 21,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1.
IMMOBILE O	**Foglio 1, particella 82, subalterno 22,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1.
IMMOBILE P	**Foglio 1, particella 82, subalterno 23,** Categoria F/3 – Località Sfinalicchio, piano S1.
IMMOBILE Q	**Foglio 1, particella 82, subalterno 24,** Categoria F/3 –

	Località Sfinalicchio, piano S1.
Attuali proprietari	à 1000/1000
Titolo di provenienza	**Atto di compravendita,** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/01/1994 al n.590 di registro particolare e n.734 del registro generale, a favore di sede a Milano, nascente da atto a rogito del Notaio 1992
Stato di comproprietà	unico debitore
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn.19693/2231 del 22/10/2015, a favore ilio ipotecario eletto presso sede in Foggia contro con sede a Milano, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, nascente da atto notarile a rogito del notaio **Ipoteca giudiziale**, iscritta ai nn.3665/415 del 19/02/2020 per quota capitale pari a € 68.000,00 su un totale di € 170.000,00, a favore di a eletto presso e contro on sede a Milano, nascente da sentenza di condanna del 26/09/2018 rep.n.2386 emesso dal Tribunale di Foggia;

	Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 02/11/2021 ai nn.24786/19692, a favore di , contro IN on sede a Milano, nascente da atto di pignoramento del Tribunale Civile di Foggia del 16/09/2021 rep.3560.
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità del debitore
Regolarità edilizio-urbanistica	**Permesso in sanatoria del 21/03/2003;** **Permesso di costruire n.29 del 27/01/2005;** **Permesso di costruire n.11501 del 18/08/2006;** **Permesso di costruire n.12266 del 05/06/2008;** **Permesso di costruire n.5635 del 07/04/2009**
Conformità catastale	Trattandosi di una unità in corso di costruzione è presente unicamente l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale andrà depositata in seguito a chiusura dei lavori
Abitabilità	Mancante
Valore a base d'asta *LOTTO 8 (IMMOBILI L-M-N-O-P-Q)*	**€ 254.340,00** (Euro duecentocinquantaquattromilatrecentoquaranta/00)

La sottoscritta CTU, con la presente relazione che si compone di n. 60 pagine dattiloscritte e di n. 35 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro
  - B.1: Ispezioni ipotecarie aggiornate;
  - B.2: Sentenza n.2386/2018 RG.92000408/2007
- Allegato C: Visura camerale società GESTUR S.r.l. IN LIQUIDAZIONE;
- Allegato D: Visura catastale storica;
  - D.1-15: Visure catastali storiche *IMMOBILE A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q*
- Allegato E: Planimetrie catastali;

E.1: Planimetria catastale *IMMOBILE G*

E.2: Elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni)

- Allegato F: Altre mappe

F.1: Ortofoto con individuazione dell'immobile

F.2: Catasto;

F.3: Catasto con ortofoto.

- Allegato G: Rilievo planimetrico dello stato di fatto

G.1: Rilievo tipologia *IMMOBILI A-D--G*

G.2: Rilievo dello stato di fatto *IMMOBILI B-E*

G.3: Rilievo dello stato di fatto *IMMOBILI C-F*

G.4: Rilievo dello stato di fatto *IMMOBILI L-M-N-O-P-Q*

- Allegato H: Rilievo fotografico;
- Allegato I: Estratto quotazioni immobiliari

I.1: Osservatorio Mercato Immobiliare –quotazioni;

I.2: Borsino Immobiliare;

I.3-4: Agenzie immobiliari

- Allegato J: Documentazione tecnica;
- Allegato K: Attestato di prestazione energetica *IMMOBILE G*;

Con osservanza

Vieste, 08/10/2022 Il CTU