

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

Ecc.mo G.E.

**Dott. LA BATTAGLIA Valeria**

**RELAZIONE DI STIMA**

**E DIVISIBILITA' DI BENE IMMOBILE PIGNORATO  
ED ACCERTAMENTI PROPEDEUTICI ALLA VENDITA**

---

*RITO: ESECUZIONE IMMOBILIARE*

*R.G.n. 154/2013*

*Creditore Procedente: **MPS Gestione CreditiBanca S.P.A.***

*Creditori Intervenuti: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.***

*Esecutato: - **Omissis, Omissis***

*L'Esperto*  
*(ING. P. DECEMBRINO Michele Pio)*



The stamp is circular and contains the following text: "ING. P. DECEMBRINO Michele Pio", "DOTT. ING. MICHELE PIO DECEMBRINO", "N° 2827", "DI FOGGIA", and "INGEGNERI". A handwritten signature is written over the stamp.

**INDICE DELLA RELAZIONE DI STIMA**

Premessa generale .....	pag. 3
Relazione di Stima.....	pag. 5
1. Quesito N.1.....	pag. 5
2. Quesito N.1-bis.....	pag. 5
3. Quesito N.2.....	pag. 6
4. Quesito N.3.....	pag. 7
5. Quesito N.4.....	pag. 9
6. Quesito N.5.....	pag. 13
7. Quesito N.6.....	pag. 14
8. Quesito N.7.....	pag. 14
9. Quesito N.8.....	pag. 14
10. Quesito N.9-10.....	pag. 15
11. Quesito N.11.....	pag. 16
12. Conclusioni peritali.....	pag. 16

**Allegati:**

- Allegato 1: RILIEVI FOTOGRAFICI
- Allegato 2: RILIEVI METRICI
- Allegato 3: DOCUMENTAZIONE ACQUISITA:
  - 3.1. Planimetrie catastali
  - 3.2. Estratto di mappa catastale
  - 3.3. Interrogazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio
  - 3.4. Certificazione Comune di Vieste
- **Allegato 4: TABELLA DI SINTESI DELLE RISULTANZE**

**Bibliografia e software di principale riferimento:**

- [1] “Metodi di stima immobiliare” – Marco Simonotti – Dario Flaccovio Ed.
- [2] “Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard” – 3° Ed. – Tecnoborsa;
- [3] “Stimatrix Appraising – Vers. 1.0.8” – STI Software;
- [4] “La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici” – Brischetto-Pavan-Picco-Visconti di Massino – Maggioli ed.
- [5] “Manuale Cremonese del Geometra” – AA.VV. – Ed. Cremonese;
- [6] “Il Consulente Tecnico” – Interprofessional network – Ed. Il Sole 24 Ore



**PREMESSA GENERALE**

**RELAZIONE DI STIMA** nella Esecuzione Immobiliare di cui al R.G.Nr. 154/2013.

- CREDITORE PROCEDENTE: MPS Gestione Crediti Banca S.P.A.
- CREDITORI INTERVENUTI: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Io sottoscritto dott. Ing. DECEMBRINO Michele Pio, residente in Manfredonia (FG) alla via Giuseppe di Vittorio n.21, regolarmente iscritto al n°2827 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale Civile e Penale di Foggia, in relazione all'incarico ricevuto a mezzo di notifica di Cancelleria e conferimento di incarico in data 30/04/2014 innanzi alla S.V.III.ma, mi sono impegnato a relazionare, quale Esperto incaricato, sui 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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;
- 1) *–bis* alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.  
In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.  
Dovranno essere esclusi dalla valutazione 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;
- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 6) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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;
- 7) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;



- 8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) 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;
- 10) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza delle certificazioni energetiche relative 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 e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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;
- d) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad 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. Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

- 11) 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.

Il termine assegnato per il deposito dell'elaborato peritale, pari a 120 giorni dal conferimento dell'incarico, è stato successivamente prorogato di ulteriori 20 giorni.



## RELAZIONE DI STIMA

Premesso quanto sopra in ossequio ai quesiti formulati dalla S.V.III.ma, esaminata la documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione, visitati i luoghi oggetto di accertamento ed espletata ogni opportuna e possibile indagine, espongo la presente relazione peritale.

### 1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C.

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente la documentazione ipocatastale e catastale relativa al ventennio antecedente la data del pignoramento, di seguito elencata:

- Certificato ipotecario speciale Conservatoria RR.II. Foggia prot. n.61295/8406 del 28/05/2013
- Certificato ipotecario speciale Conservatoria dei RR.II. Lucera prot. n. 67151/71261-1 del 10/06/2013
- Certificato ipotecario speciale Conservatoria dei RR.II. Lucera prot. n. 67152/71259-1 del 10/06/2013
- Certificato Storico catastale U.T.E. Foggia prot. n. FG0115542 del 27/05/2013
- Certificato Storico catastale U.T.E. Foggia prot. n. FG0115544 del 27/05/2013

La documentazione può pertanto considerarsi completa ai sensi dell'art.567, comma 2 c.p.c..

### 1. bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ' IN ATTI;

L'immobile oggetto di esecuzione è gravato dal pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 18/04/2013 ai n.ri 8103 R.G. e 6051 R.P..

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, l'immobile presenta le seguenti vicende traslative, dedotte dalla documentazione in atti:

#### 1) 04/02/2005

IMMOBILE: Foglio 13 Particella 1007 Subalterno 1, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 37 mq, Indirizzo Via Generale Armando Diaz 36 piano T.

A: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni

DA: DONADIO Sabrina, nata a S. Dona' di Piave (VE) il 22/08/1968

PER: Atto di compravendita a rogito Notaio DE CANDIA Pasquale del 27/01/2005, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 04/02/2005 ai N.ri 2858 RG e 2116 RP.



**2) 18/11/2005**

IMMOBILE: Foglio 13 Particella 1006 Subalterno 1, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 46 mq, Indirizzo Via Generale Armando Diaz 30 piano T.

A: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni

DA: MONTECALVO Nicola, nato a Lucca (LU) il 16/08/1934

PER: Atto di compravendita a rogito Notaio DE CANDIA Pasquale del 10/11/2005, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 18/11/2005 ai N.ri 26102 RG e 17591 RP.

**3) 24/09/2009**

IMMOBILE: Foglio 13 Particella 1007 Subalterno 1, C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 37 mq, Indirizzo Via Generale Armando Diaz 36 piano T

A: DONADIO Sabrina, nata a S. Dona' di Piave (VE) il 22/08/1968

DA: DONADIO Luigi, nato a Vieste (FG) il 19/07/1935

PER: Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. Successione testamentaria. Atto del 12/12/1989 Notaio LA MONACA Emma, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 24/09/2009 ai N.ri 22548 RG e 15043 RP.

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

I beni oggetto della presente relazione di stima possono identificarsi in due distinti immobili urbani siti in Vieste (FG) alla via Generale Armando Diaz civv. 30 e36, posti rispettivamente al piano interrato (civ.30) e terra (civ.36) nel pieno centro storico dell'anzidetto Comune.

In particolare:

**1) IMMOBILE VIA GENERALE ARMANDO DIAZ CIV.36 – VIESTE (FG)**

DATI CATASTALI: Foglio 13, Particella 1007, sub1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 37 mq, Rendita Euro 187,27, Indirizzo Via Generale Diaz n.36 piano T

L'immobile risulta accessibile mediante un portoncino privato contrassegnato dal civ. 36 sulla via Generale Armando Diaz (**allegato 1 foto 1**).

Il cespite presenta i seguenti confini:

- A NORD-OVEST: con la particella 993 senza sub, intestata a LANZA Gerardo e PERRONE Rosangela (**allegato 2 tav 1, allegato 3 sub 1 e 2**).
- A NORD-EST: Nella parte maggiormente ad est con vano scala di cui al civ.34, nella restante parte con l'altro immobile oggetto di esecuzione (**allegato 2 tav 1, allegato 3 sub 1 e 2**).
- A SUD-EST: Via Generale Armando Diaz (**allegato 2 tav 1, allegato 3 sub 1 e 2**).



- A SUD-OVEST: In gran parte, sul lato maggiormente ad est, con la particella 1008 sub 1, intestata a CIRILLO Celestina; in minor parte con la particella 992 senza sub, intestata a BUA Vincenzo e SICURO Isabella **(allegato 2 tav 1, allegato 3 sub 1 e 2).**

Si fa presente come attualmente la planimetria catastale afferente all'immobile identificato dal F.13, P.1007, S.1 rappresenti erroneamente un'altra unità immobiliare, rendendo pertanto necessario un accertamento da parte di un tecnico al fine di verificare se possa trattarsi di un errore di rasterizzazione imputabile al Catasto o debba predisporre un nuovo accatastamento dell'immobile mediante procedura DOCFA.

## 2) IMMOBILE VIA GENERALE ARMANDO DIAZ CIV.30 – VIESTE (FG)

DATI CATASTALI: Foglio 13, Particella 1006, sub 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 46 mq, Rendita Euro 232,82, Indirizzo Via Generale Diaz n.30 piano T

L'immobile risulta accessibile mediante un portoncino privato contrassegnato dal civ. 30 sulla via Generale Armando Diaz **(allegato 1 foto 6)**, tuttavia nel corso del sopralluogo effettuato la serratura si è rivelata difettosa e pertanto si è provveduto ad ispezionarlo dall'apertura presente nel muro di confine con il civ.36 **(allegato 1 foto 5,7,8).**

Il cespite presenta i seguenti confini:

- A NORD-OVEST: Particella 994 senza sub, intestata a RINALDI Giovanni **(allegato 2 tav 1, allegato 3 sub 1 e 2).**
- A NORD-EST: Particella 1005 sub 2, intestata a CARPANO Rosanna e DELLA MALVA Anna Maria + Antonia + Barbara + Davide + Domenico + Isabella + Pietro + Romeo + Tommaso **(allegato 2 tav 1, allegato 3 sub 1 e 2).**
- A SUD-EST: Via Generale Armando Diaz **(allegato 2 tav 1, allegato 3 sub 1 e 2).**
- A SUD-OVEST: In parte, maggiormente ad ovest, con l'immobile oggetto di esecuzione al civ.36; in parte con il portone di cui al civ.32, di accesso alle u.i. sovrastanti **(allegato 2 tav 1, allegato 3 sub 1 e 2).**

### 3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI, ANCHE MEDIANTE L'ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE E DI ALCUNE FOTOGRAFIE DEGLI STESSI

Gli immobili oggetto di accertamento costituiscono parte integrante dei sovrastanti stabili che si sviluppano continuativamente lungo tutta la via Generale Armando Diaz, ubicata nel pieno centro storico del Comune di Vieste, in zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale **(fig.1).**





Fig.1 – Ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione

Le u.i. in oggetto consistono in due locali ad uso deposito con accesso diretto al piano terra da via Generale Armando Diaz.

### 3.1. IMMOBILE VIA GENERALE ARMANDO DIAZ CIV.36

L'unità immobiliare risulta accessibile mediante un portoncino in legno direttamente da via Diaz (**all.1 foto 1**) ed è ubicata praticamente al piano terra, avendo rilevato un dislivello a scendere di circa una ventina di centimetri fra il piano stradale ed il piano di calpestio, irregolare, dell'immobile.

Consta di un unico grande vano, di forma pressoché rettangolare, con la presenza, a destra entrando, di un avancorpo costituente il sottoscala dell'adiacente portone del civ.34 (**all.1 foto 2-3, all.2 tav.1**).

La chiusura orizzontale superiore è del tipo volta a botte, con la generatrice orientata parallelamente alle pareti laterali dell'immobile (**all.1 foto 2**) ed altezza massima al colmo pari a circa 3,49m.

Il cespite si presenta completamente allo stato grezzo, con i conci in pietra del piano di calpestio, delle pareti e delle volte completamente a vista (**all.1 foto 2-4**).

Sul solo piano di calpestio è stato poggiato un tappetino in feltro di colore verde (**all.1 foto 4**).

L'immobile risulta privo di allacci alla rete elettrica ed idrico fognante.

Sulla parete NORD-EST del vano, immediatamente dopo l'avancorpo del sottoscala, si è rilevata un'ampia apertura (**all.1 foto 5**) che pone in comunicazione l'unità immobiliare con il locale ubicato al civico 30 di via Armando Diaz, oggetto anch'esso del presente procedimento. Tale apertura non risulta urbanisticamente autorizzata e non è presente nelle planimetrie catastali dei cespiti (**all.3 sub 1**).





### 3.2. IMMOBILE VIA GENERALE ARMANDO DIAZ CIV.30

L'unità immobiliare risulta accessibile mediante un portoncino in legno direttamente da via Diaz (**all.1 foto 6**) ed è ubicata praticamente al piano seminterrato, avendo rilevato un notevole dislivello a scendere fra il piano stradale ed il piano di calpestio, stimato di circa 1,5-2,0 metri.

Nell'occasione del sopralluogo effettuato non è stato possibile accedere direttamente all'immobile in quanto la serratura del portoncino è risultata difettosa.

Si è ritenuto pertanto sufficiente effettuare un'ispezione dall'apertura presente nel muro di separazione fra i due cespiti.

L'unità immobiliare consta di un unico grande vano, di forma pressoché rettangolare, con la presenza, a sinistra entrando, di un avancorpo relativo all'ingombro dell'adiacente vano scala del civ.32 (**all.3 sub 1**).

La chiusura orizzontale superiore è a volta del tipo a botte, con altezza massima al colmo pari a 3,25 m (**all.3 sub 1**).

Il cespite si presenta completamente allo stato grezzo, con i conci in pietra del piano di calpestio, delle pareti e delle volte completamente a vista (**all.1 foto 7-8**).

Sul solo piano di calpestio è stato posato un tappetino in feltro di colore verde (**all.1 foto 5,7-8**).

L'immobile risulta privo di allacci alla rete elettrica ed idrico fognante.

Sulla parete SUD-OVEST del vano, immediatamente dopo l'avancorpo, è presente l'ampia apertura già descritta (**all.1 foto 5**) che pone in comunicazione l'unità immobiliare con il locale ubicato al civico 36.

**4. STIMA DEI BENI, IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO E TENENDO CONTO DELLA ESISTENZA DEI DIRITTI REALI O PERSONALI A FAVORE DI TERZI, DEGLI ONERI GIURIDICI E DEI VINCOLI EVENTUALMENTE GRAVANTI SUGLI STESSI, QUALI SI EVINCONO DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DA QUELLA ACQUISITA PRESSO I COMPETENTI UFFICI PUBBLICI. IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO, L'ESPERTO DOVRÀ VERIFICARE SE LA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO POSSA ESSERE COMODAMENTE SEPARATA IN NATURA, ACCERTANDO ALTRESÌ LA RIDUZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE AL FATTO CHE DETTA QUOTA SIA VENDUTA DA SOLA. DOVRANNO ESSERE ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE 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**

Per la stima dei beni oggetto di esecuzione si procederà secondo la metodologia "comparativa" del più probabile prezzo di mercato, acquisendo dati relativi a più fonti al fine di minimizzare il rischio di eventuali anomalie nelle rilevazioni di mercato effettuate.



In particolare si sono effettuate ricerche di mercato presso agenzie immobiliari di zona e annunci immobiliari, nonché attraverso l'utilizzo dei valori di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dei bollettini immobiliari reperibili presso note catene nazionali di agenzie di mediazione immobiliare.

#### 4.1. STIMA DEL VALORE AL LORDO DI EVENTUALI DIFFORMITA'

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico del Comune di Vieste (FG) in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come "Zona Centrale B1", con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico.

Quanto rilevato è stato dedotto dall'interrogazione sul sito dell'Agenzia del Territorio, mediante il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI" (**allegato 3 sub 3**).

I prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, secondo semestre anno 2013, possono di seguito sintetizzarsi:

- **Abitazioni di tipo economico:**

- **MIN 1.200,00 €/mq**
- **MAX 1.400,00 €/mq**

I valori riferiti dall'Agenzia del Territorio hanno trovato riscontro nelle indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona e annunci di vendita, anche privati.

Non risulta tuttavia censita la tipologia degli immobili oggetto di stima (deposito), ne' è risultata ben assortita la ricerca di annunci di immobili simili in vendita nella zona interessata.

Da un'indagine effettuata personalmente presso l'agenzia in franchising "Gabetti" in Vieste, parrebbe comunque congruo adottare un prezzo medio per i locali ad uso deposito al piano terra di circa 500,00 Euro/mq.

A tal prezzo si riviene ugualmente qualora, adottando opportuni coefficienti riduttivi, si voglia desumere il valore di una pertinenza abitativa rispetto al valore pieno, che per la zona in oggetto può agevolmente essere posto pari a circa il 40% del valore abitativo.

Per quanto premesso, considerate inoltre le caratteristiche particolari degli immobili oggetto di stima, entrambi privi di finiture e di qualsivoglia impianto, si ritiene congruo applicare un'ulteriore riduzione, assegnando i seguenti distinti **valori di mercato al mq:**

- **Deposito civ. 36:** ..... **400,00 €/mq**
- **Deposito civ.30:** ..... **300,00 €/mq**

Le misurazioni ed i rilievi espletati consentono di calcolare la **superficie lorda o commerciale dell'immobile**, ottenuta inglobando i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di confine con terze proprietà computati al 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm, escludendo le



porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m (come da norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98):

- Deposito civ. 36: ..... 42,48 mq
- Deposito civ.30: ..... 52,93 mq

Il valore di mercato dei beni in oggetto risulta pertanto pari a:

**1) Deposito civ. 36:**

Superficie lorda x Prezzo/mq = 42,48 mq x 400,00 €/mq = **€.16.992,00**

**2) Deposito civ.30:**

Superficie lorda x Prezzo/mq = 52,93 mq x 300,00 €/mq = **€.15.879,00**

**4.2. VINCOLI ED ONERI ACCERTATI**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Vieste è emerso come gli immobili non risultino dotati di Atti autorizzativi ne' di Certificato di Agibilità in quanto risalenti a data antecedente all'entrata in vigore della Legge n.1150/1942.

Si segnalano inoltre le seguenti difformità riscontrate fra lo stato dei luoghi e quanto risultante in planimetria catastale e presso il comune di Vieste:

- 1) Gli immobili risultano comunicanti mediante un'apertura praticata sul muro (portante) di separazione gli stessi, contrariamente a quanto risulti in planimetria catastale (**allegato 2 tav 1, allegato 3 sub 1**).  
Tale apertura non risulta urbanisticamente dichiarata presso il Comune di Vieste.
- 2) Planimetria dell'immobile al civ.36 rappresentante un altro cespite, sito in via Benedetto Brin 37, evidentemente a causa di un errore di rasterizzazione della planimetria originale in Catasto Fabbricati (**allegato 3 sub 1**).

Tali difformità potrebbero comunque essere sanate predisponendo:

- 1) Deposito calcoli statici presso il Genio Civile per apertura vani in muratura portante e successiva comunicazione di attività edilizia libera presso il Comune di Vieste per la fusione delle due unità immobiliari, nonché procedura DOCFA in Agenzia del Territorio per la fusione degli immobili.
- 2) In alternativa occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi antecedente l'apertura, e predisporre una richiesta di riallineamento planimetria per esatta rasterizzazione in Catasto Fabbricati.

Quanto elencato comporterebbe un costo in spese tecniche ed opere eventuali presumibilmente pari a:

- 1) €3.000,00 per Calcoli Statici apertura, deposito Genio Civile e Comunicazione al Comune per fusione u.i., compreso opere di cerchiatura.  
€500,00 per DOCFA su fusione u.i..



In alternativa:

- 2) €3.000,00 per chiusura vano sulla parete portante (rispristino condizioni ex-ante);  
 (EVENTUALE) €100,00 per richiesta esatta rasterizzazione planimetria in Catasto, qualora ci si avvalga di un professionista tecnico per tale operazione;  
 (EVENTUALE) €500,00 per DOCFA nuova planimetria, qualora non esistesse la planimetria originale in Catasto.

Riassumendo:

**SPESE TECNICHE ed OPERE EVENTUALI:**

CASO 1) Regolarizzazione apertura e planimetrie catastali:

€3.000,00+€500,00= Euro 3.500,00

CASO 2) Ripristino stato dei luoghi:

€3.000,00 + (€100,00 / €500,00 EVENTUALI e a carico del solo immobile al civ.36) = Euro 3.000,00 / 3.500,00

**Tali oneri se risulteranno a carico dell'acquirente dovranno essere debitamente sottratti dal valore lordo dell'immobile.**

L'u.i. non risulta soggetta all'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica.

Dagli accertamenti effettuati non risultano ulteriori vincoli od oneri a favore di terzi che possano influire sul valore di mercato.

**4.3. CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO**

Valore LORDO immobili:

- |                      |            |
|----------------------|------------|
| 1) Deposito civ. 36: | €16.992,00 |
| 2) Deposito civ.30:  | €15.879,00 |

Mediando i costi verosimilmente stimati per sanare le difformità riscontrate o ripristinare lo stato dei luoghi si ottiene:

**Valore NETTO immobili:**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1) Deposito civ. 36: | €16.992,00 - (€3.500,00+€3.000,00)/2 * 50% - €250,00 = €15.117,00 |
| 2) Deposito civ.30:  | €15.879,00 - (€3.500,00+€3.000,00)/2 * 50% = €14.254,00           |

Pertanto, arrotondando il valore alle centinaia di euro:

**VALORI NETTI**

- |   |
|---|
| 1) DEPOSITO CIV. 36: €15.100,00 (EURO quindicimilacent0/00)     |
| 2) DEPOSITO CIV. 30: €14.300,00 (EURO quattorcimilatrecent0/00) |



**4.4. CONSIDERAZIONI SULLA DIVISIBILITA'**

Ciascun immobile non può essere diviso in quote di fatto per le proprie caratteristiche intrinseche. Possono invece considerarsi due distinti lotti da porre in vendita, identificati da ciascun immobile.

**5. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE**

Si prevede la formazione di due distinti lotti da porre in vendita, supponendo il ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'apertura che pone i due immobili in comunicazione fra loro.

**1) PRIMO LOTTO: Unità immobiliare ad uso deposito civ.36**

Ubicazione: Vieste (FG) alla Via Generale Armando Diaz civ.36.

Consistenze: Superficie commerciale 42,48 mq; superficie catastale: 37 mq.

Confini: a nord-ovest con la particella 993 senza sub, intestata a Lanza Gerardo e Perrone Rosangela; a nord-est: nella parte maggiormente ad est con vano scala di cui al civ.34, nella restante parte con l'immobile al civ.30 di proprietà dell'esecutato; a sud-est: via generale Armando Diaz; a sud-ovest: in gran parte, sul lato maggiormente ad est, con la particella 1008 sub 1, intestata a Cirillo Celestina; in minor parte con la particella 992 senza sub, intestata a Bua Vincenzo e Sicuro Isabella.

Dati Catastali: Comune di Vieste, Foglio 13, P.Ila 1007, Sub.1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 37, Rendita Euro 187,27, Indirizzo Via Generale Diaz n.36 piano T.

Prezzo base di vendita:

**€.15.100,00 (EURO quindicimilacento/00)**

**2) SECONDO LOTTO: Unità immobiliare ad uso deposito civ.30**

Ubicazione: Vieste (FG) alla Via Generale Armando Diaz civ.30.

Consistenze: Superficie commerciale 52,93 mq; superficie catastale: 46 mq.

Confini: a nord-ovest: particella 994 senza sub, intestata a Rinaldi Giovanni; a nord-est: particella 1005 sub 2, intestata a Carpano Rosanna e Della Malva Anna Maria + Antonia + Barbara + Davide + Domenico + Isabella + Pietro + Romeo + Tommaso; a sud-est: via generale Armando Diaz; a sud-ovest: in parte, maggiormente ad ovest, con l'immobile oggetto di esecuzione al civ.36; in parte con il portone di cui al civ.32, di accesso alle u.i. sovrastanti.

Dati Catastali: Comune di Vieste, Foglio 13, P.Ila 1006, Sub.1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 46, Rendita Euro 232.82. Indirizzo Via Generale Diaz n.30 piano T.

Prezzo base di vendita:

**€.14.300,00 (EURO quattorcimilatrecento/00)**



**6. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI, 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**

Gli immobili, allo stato attuale, risultano occupati e nella piena disponibilità dell'esecutato.

**7. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO**

Come già esposto in paragrafo 4.2 vi sono difformità da sanare in capo al Comune di Vieste ed all'Agenzia del Territorio.

Non risulterebbero vincoli di carattere condominiale sull'immobile oggetto di vendita in quanto, come da notizie fornite dall'ESECUTATO, non risulta ad oggi formalmente costituito il Condominio né risulta nominato un Amministratore pro-tempore. L'ESECUTATO ha inoltre affermato che non vi sono spese di carattere condominiale.

Dalle indagini svolte presso il Comune di Vieste (**allegato 3 sub 4**) gli immobili risultano ricadenti in Zona territoriale omogenea A – Nucleo Antico del P.R.G. approvato con delibera di C.C. n°51 del 16.5.2000 e presa d'atto della Regione Puglia con Delibera di G.R. n°1242 del 03.10.2000. Per tale zona vige il Piano di Recupero del Centro Storico che prevede per tali immobili unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e piccole ristrutturazioni senza incremento del carico urbanistico ivi compreso il cambio di destinazione d'uso secondo quanto disposto dalla Delibera di C.C. n.11 del 26.03.2013.

Inoltre, tali immobili, sono vincolati sotto il profilo paesaggistico ai sensi della Legge 29.06.1939, n.1497, e D.Lgs 42/04.

**8. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Sull'immobile sono presenti le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, come da documentazione in atti:

**18/11/2005:** *Iscrizione di ipoteca volontaria contro OMISSIS, eseguita presso i RR.II. di Foggia ai n.ri 26103 R.G. e 4908 R.P., a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., per il diritto di proprietà, sugli immobili oggetto di pignoramento; rogante Notaio DE CANDIA PASQUALE.*



9. 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;
10. VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, DELLA SUSSISTENZA DELLE CERTIFICAZIONE 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 E, IN CASO CONTRARIO, PROCEDERE AL RELATIVO ACCATASTAMENTO;
  - b) ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 1°9.1967, OVVERO SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA, INDICANDO GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA (E DELLE EVENTUALI VARIANTI), OVVERO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA EVENTUALMENTE RILASCIATA DALLA COMPETENTE AUTORITÀ AMMINISTRATIVA;
  - c) VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE. OVE SIA RISCOVRATA L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, DESCRIVERE LE SUDETTE OPERE, 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;
  - d) PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETÀ DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE E SE SIANO STATE COMPLETATE DALLO STESSO LE EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE.
- PER GLI IMMOBILI AD 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.
- PER I TERRENI, L'ESPERTO DOVRÀ ACCERTARE SE SIANO SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE EDIFICATORIA.

Le indagini e gli accertamenti effettuati hanno permesso di stabilire che:

- ✓ La costruzione degli immobili risale a data antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/1942, per cui non risultano titoli abilitativi edilizi, né autorizzazioni di agibilità/abitabilità.



Il raffronto delle planimetrie catastali con lo stato di fatto ha permesso di rilevare le seguenti difformità:

- vano di comunicazione tra i due immobili non presente nelle planimetrie;
- planimetria dell'immobile al civ.36 non correttamente rasterizzata in Catasto, in quanto afferente ad altra unità immobiliare.

Le difformità segnalate risultano sanabili come segue:

- 1) Deposito calcoli statici presso il Genio Civile per apertura vani in muratura portante e successiva comunicazione di attività edilizia libera presso il Comune di Vieste per la fusione delle due unità immobiliari, nonché procedura DOCFA in Agenzia del Territorio per la fusione degli immobili.
- 2) In alternativa occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi antecedente l'apertura e predisporre una richiesta di riallineamento planimetria per esatta rasterizzazione in Catasto Fabbricati.

**SPESE TECNICHE ed OPERE EVENTUALI:**

CASO 1) Regolarizzazione apertura e DOCFA per fusione immobili:

€3.000,00+€500,00= Euro 3.500,00

CASO 2) Ripristino stato dei luoghi:

€3.000,00 + (€100,00 / €500,00 EVENTUALI e a carico del solo immobile al civ.36) = Euro 3.000,00 / 3.500,00

Gli immobili non figurano tra le categorie catastali sottoposte all'obbligo di rilascio di Attestato di Prestazione Energetica.

**11. 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**

Non sussistono le condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.199 per gli immobili in esecuzione in quanto non presenta *"le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica"* e non risulta occupato *"a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente"*

**12. CONCLUSIONI PERITALI**

Si rimanda alla tabella di sintesi in **allegato 4** per una visione sintetica globale delle risultanze della presente Relazione.

A questo punto, ritengo con la presente di aver assolto l'incarico conferitomi e,





grato per la fiducia accordata, resto a disposizione della S.V.III.ma per eventuali chiarimenti.

Con osservanza,  
L'Esperto

Ing. DECEMBRINO Michele Pio



**ALLEGATO N.1 RILIEVI FOTOGRAFICI**

---





Foto 1: Portoncino di accesso all'immobile oggetto di esecuzione, in Vieste alla via Armando Diaz 36



Foto 2: Panoramica da ingresso



Foto 3: Particolare sottoscala



Foto 4: Particolare piano di calpestio



Foto 5: Apertura su immobile adiacente





Foto 6: Accesso all'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vieste alla via Armando Diaz 30

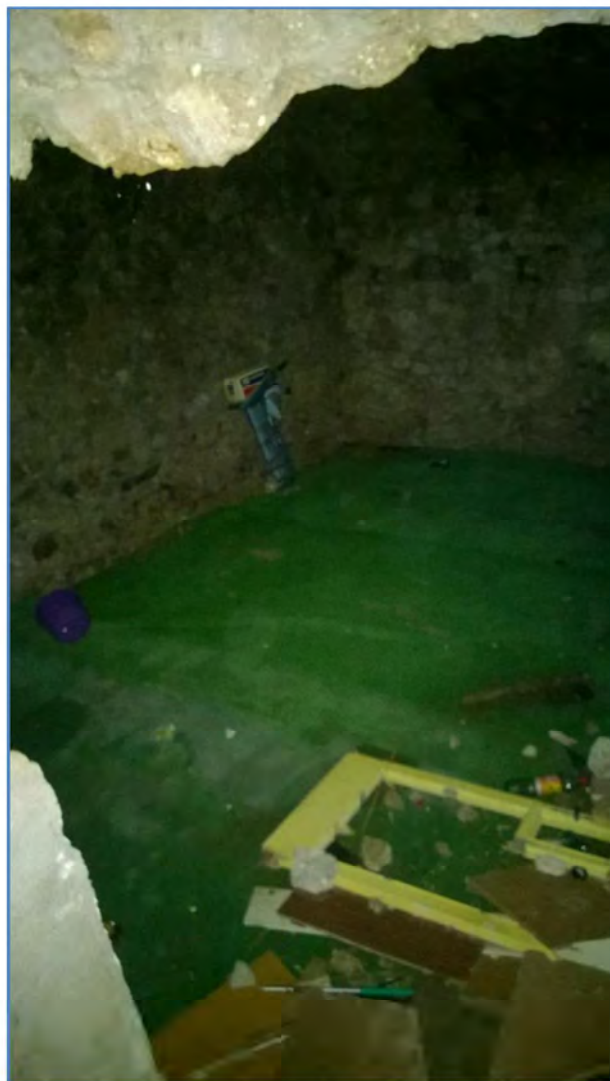


Foto 7: Panoramica da apertura immobile adiacente



Foto 8: Panoramica da apertura immobile adiacente su lato ingresso

INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA  
DOTT. ING. MICHELE PIO DECEMBRINO  
N° 2827

## **ALLEGATO N.2 – RILIEVI METRICI**

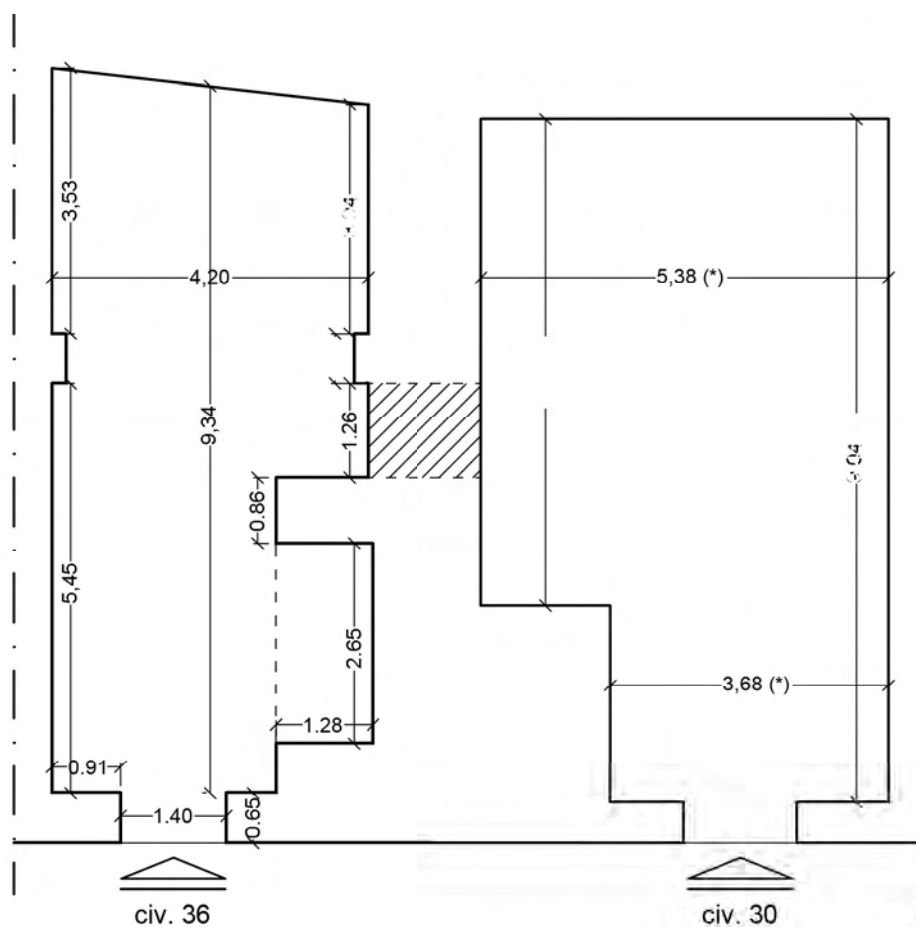
---

Tavola 1 – Rilievi degli immobili



RILIEVI METRICI (\*)  
DEGLI IMMOBILI AD USO DEPOSITO DI PROPRIETA' OMISSIS  
SITI IN VIESTE (FG) ALLA VIA GEN. ARMANDO DIAZ CIVV. 30 E 36

scala 1:100



VIA GENERALE ARMANDO DIAZ

Hmax volta botte civ.36 = 3.49 m  
Hmax sottoscala civ.36 = 1.13 m  
Hmax volta botte civ.30 = 3.25 m (\*)

(\*) Le misurazioni del civ. 30 sono dedotte dalla planimetria catastale



### **ALLEGATO N.3 – DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

---

- 3.1. N.2 Planimetrie catastali riscontrate in Agenzia del Territorio
- 3.2. Estratto di mappa catastale
- 3.3. Interrogazione Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio
- 3.4. Certificazione Comune di Vieste







MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 (VII N°652))

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 18980698

Comune VIESTE

Ditta Di Santi Michele Pina

Via B. Brin n. 37

*Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

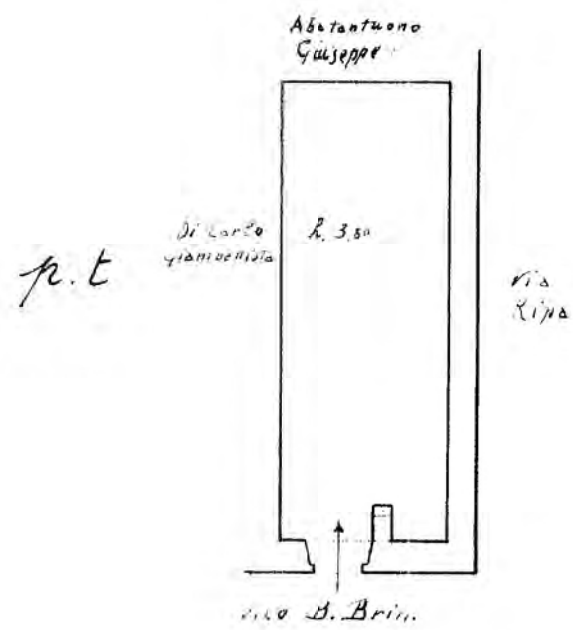
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
R. D. L. 13 aprile 1939 (VII) n. 652

di COMUNE  
Vieste

Talloncino di riscontro  
n. 18980698

SCHEDA NUMERO  
18980698

AUTENTICITÀ - Il presente libretto deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria depositata per la causa immobiliare (compilata con o senza scheda, da presentarsi in un esemplare) del R. D. L. 13 aprile 1939 (VII) n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 1000

Compilata da:  
geom. Gian Battista Medina  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Brescia

Data 19 aprile 1940 - RM Firma [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2014 - Comune di VIESTE (L858) - Foglio: 13 - Particella: 1007 - Subalterno: 1 >  
VIA GENERALE DIAZ n. 36 piano: T;

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 18981455

Comune VIESTE

Via Generale Diaz n° 30

Ditta Montecalvo Lucrezia

fu Nicola

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

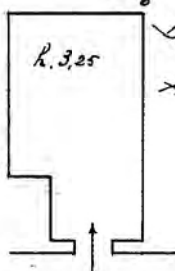
COMUNE VIESTE  
 di VIESTE

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO (A) 18981455

**AVVERTENZA:** Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

p.t.

Carzi Simone fu Tommaso



Via Generale Diaz

10 metri



02120723

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da: geom. Gian Battista Medina (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Foggia

Data 30 marzo 1940 XVII Firma *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2014 - Comune di VIESTE (L.858) - Foglio: 13 - Particella: 1006 - Subalterno: 1 > VIA GENERALE DIAZ n. 30 piano: T;

Ultima planimetria in atti



**Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2**

**Provincia:** FOGGIA

**Comune:** VIESTE

**Fascia/zona:** Centrale/MARINA PICCOLA, VIA POLA, RIPA CASTELLO, LUNGOMARE  
E, MATTEI

**Codice zona:** B1

**Microzona:** COLOMBO

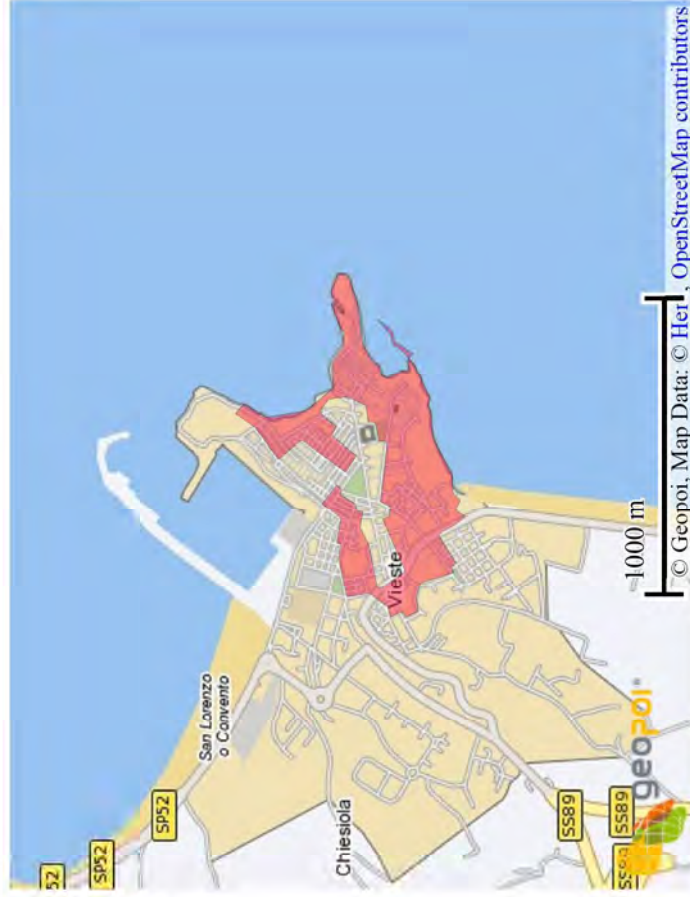
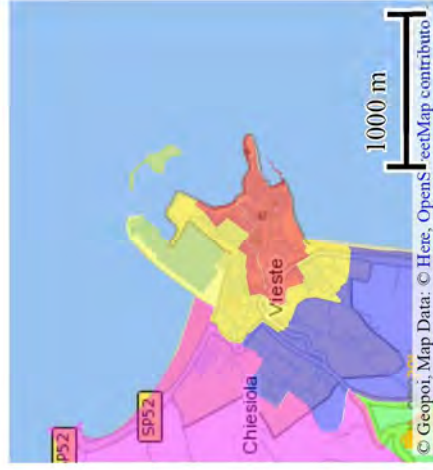
**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max			Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1300	1800	L	4	6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1400	L	3,5	5	N
Box	Normale	950	1400	L	4,2	6,3	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)





COMUNE DI VIESTE

PROVINCIA DI FOGGIA

SETTORE III: URBANISTICA – OPERE PUBBLICHE – EDILIZIA- SICUREZZA LAVORO – PROTEZIONE CIVILE

PROT. n. 16556

Vieste, li 09.09.2014

**OGGETTO: Richiesta atti autorizzativi e vincoli urbanistici, storici, artistici per gli immobili ubicati nel Comune di Vieste di seguito specificati:**

- Locale al piano terra uso deposito, via Generale Armando Diaz n.36, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al Foglio 13, P.Illa 1007, sub.1, di mq.37;
- Locale al piano seminterrato uso deposito, via Generale Armando Diaz n.30, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al Foglio 13, P.Illa 1006, sub.1, di mq.46.

Si fa seguito alla richiesta dell'Ing. DECEMBRINO Michele Pio, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 06/11/1976, residente a Manfredonia in via Giuseppe di Vittorio al n. 21 acquisita al prot. gen. con nota n. 16555 del 09.09.2014 relativa a quanto in oggetto riportato e si chiarisce quanto segue:

Gli immobili de quo sono ubicati in Zona territoriale omogenea A – Nucleo Antico del PRG approvato con Delibera di C.C. n° 51 del 16.5.2000 e presa d'atto della Regione Puglia con Delibera di G.R. n° 1242 del 03.10.2000;

Per tale zona vige il Piano di Recupero del Centro Storico che per gli immobili in oggetto prevede unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e piccole ristrutturazioni senza incremento del carico urbanistico ivi compresa il cambio di destinazione d'uso secondo quanto disposto dalla Delibera di C.C. n. 11 del 26.03.2013 mutare la destinazione d'uso;

Inoltre, tali immobili, sono vincolati sotto il profilo paesaggistico ai sensi del Legge 29.06.1939, n. 1497, D.lgs 42/04;

Infine, per tali immobili, agli atti d'ufficio, non risultano titoli abilitativi edilizi essendo stati realizzati in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n.1150/1942, che ha introdotto l'obbligo di richiedere un atto autorizzativo espresso per la realizzazione di manufatti edilizi, né autorizzazioni di agibilità/abitabilità ex art 24-25 del DPR 380/01;

Si rilascia in carta semplice a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.



IL FUNZIONARIO TECNICO

RAGNO Ing. Vincenzo

**ALLEGATO N.4 – TABELLA DI SINTESI DELLE RISULTANZE**

---



# TABELLA DI SINTESI

## DELLE RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E DEI RISULTATI ESTIMATIVI

### 1) CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C.

La documentazione può considerarsi completa ai sensi dell'art.567, comma 2 c.p.c.

### 1)-bis RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE VENTENNIO ANTECEDENTE PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ' IN ATTI

#### 1) 04/02/2005

IMMOBILE: Foglio 13 Particella 1007 Subalterno 1, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 37 mq, Indirizzo Via Generale Armando Diaz 36 piano T.

A: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni

DA: DONADIO Sabrina, nata a S. Dona' di Piave (VE) il 22/08/1968

PER: Atto di compravendita a rogito Notaio DE CANDIA Pasquale del 27/01/2005, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 04/02/2005 ai N.ri 2858 RG e 2116 RP.

#### 2) 18/11/2005

IMMOBILE: Foglio 13 Particella 1006 Subalterno 1, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 46 mq, Indirizzo Via Generale Armando Diaz 30 piano T.

A: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni

DA: MONTECALVO Nicola, nato a Lucca (LU) il 16/08/1934

PER: Atto di compravendita a rogito Notaio DE CANDIA Pasquale del 10/11/2005, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 18/11/2005 ai N.ri 26102 RG e 17591 RP.

#### 3) 24/09/2009

IMMOBILE: Foglio 13 Particella 1007 Subalterno 1, C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 37 mq, Indirizzo Via Generale Armando Diaz 36 piano T

A: DONADIO Sabrina, nata a S. Dona' di Piave (VE) il 22/08/1968

DA: DONADIO Luigi, nato a Vieste (FG) il 19/07/1935

PER: Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità. Successione testamentaria. Atto del 12/12/1989 Notaio LA MONACA Emma, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 24/09/2009 ai N.ri 22548 RG e 15043 RP.

### 2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

#### DATI CATASTALI (DA DOCUMENTAZIONE IN ATTI)

##### IMMOBILE 1

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VIESTE

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicaz.	Cat.
13	1007	1	Vieste via Generale Diaz n.36	C/2

INTESTATI: - Omissis (piena proprietà in comunione legale dei beni)  
- Omissis (piena proprietà in comunione legale dei beni)

#### IDENTIFICAZIONE E CONFINI

DEPOSITO sito in Vieste (FG) alla via Generale Armando Diaz civ. 36, piano terra, con accesso diretto dalla suddetta via, nel pieno centro storico dell'anzidetto Comune

##### CONFINI

NORD-OVEST: con la particella 993 senza sub, intestata a LANZA Gerardo e PERRONE Rosangela

A SUD-EST: Via Generale Armando Diaz

NORD-EST: Nella parte maggiormente ad est con vano scala di cui al civ.34, nella restante parte con l'altro immobile oggetto di esecuzione

SUD-OVEST: In gran parte, sul lato maggiormente ad est, con la particella 1008 sub 1, intestata a CIRILLO Celestina; in minor parte con la particella 992 senza sub, intestata a BUA Vincenzo e SICURO Isabella

##### IMMOBILE 2

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VIESTE

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicaz.	Cat.
13	1006	1	Vieste via Generale Diaz n.30	C/2

INTESTATI: - Omissis (piena proprietà in comunione legale dei beni)  
- Omissis (piena proprietà in comunione legale dei beni)



# TABELLA DI SINTESI

## DELLE RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E DEI RISULTATI ESTIMATIVI

IDENTIFICAZIONE E CONFINI	
DEPOSITO sito in Vieste (FG) alla via Generale Armando Diaz civ. 30, piano seminterrato, con accesso diretto dalla suddetta via, nel pieno centro storico dell'anzidetto Comune	
CONFINI	
NORD-OVEST: Particella 994 senza sub, intestata a RINALDI Giovanni	NORD-EST: Particella 1005 sub 2, intestata a CARPANO Rosanna e DELLA MALVA Anna Maria + Antonia + Barbara + Davide + Domenico + Isabella + Pietro + Romeo + Tommaso
A SUD-EST: Via Generale Armando Diaz	SUD-OVEST: In parte, maggiormente ad ovest, con l'immobile oggetto di esecuzione al civ.36; in parte con il portone di cui al civ.32, di accesso alle u.i. sovrastanti
<b>3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI, ANCHE MEDIANTE L'ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE E DI ALCUNE FOTOGRAFIE DEGLI STESSI</b>	
Si rimanda al paragrafo 3 pag.7-9 della relazione ed agli allegati n.1 e n.2.	
<b>4) STIMA DEI BENI E VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITA'</b>	
<b>VALORI NETTI</b>	
1) DEPOSITO CIV. 36:	€.15.100,00 (EURO quindicimilacento/00)
2) DEPOSITO CIV. 30:	€.14.300,00 (EURO quattorcicimilatrecento/00)
Gli immobili non sono divisibili in quote di fatto	
<b>5) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA</b>	
1) PRIMO LOTTO: Unità immobiliare ad uso deposito civ.36	PREZZO BASE DI VENDITA come da punto 4)
2) SECONDO LOTTO: Unità immobiliare ad uso deposito civ.30	PREZZO BASE DI VENDITA come da punto 4)
<b>6) STATO DI POSSESSO DEI BENI</b>	
Immobili occupati dall'esecutato e nella piena disponibilità dello stesso.	
<b>7) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Presenza di difformità da sanare in capo al Comune di Vieste ed all'Agenzia del Territorio (relazione, paragrafo 4.2)</li><li>- Non risulterebbero vincoli di carattere condominiale sull'immobile oggetto di vendita in quanto, come da notizie fornite dall'ESECUTATO, non risulta ad oggi formalmente costituito il Condominio né risulta nominato un Amministratore pro-tempore.</li></ul> Spese medie mensili: 0,00 Euro	
<b>8) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON RISULTERANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- N.2 Iscrizioni ipotecarie (relazione, paragrafo 8 pag.14-15)</li></ul>	
<b>9) – 10) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GENERALE DEI BENI</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Immobili ante 1942 – Titolo abilitativo edilizio e Certificato di Agibilità non presenti</li><li>- Difformità riscontrate:<ul style="list-style-type: none"><li>1) vano di comunicazione tra i due immobili non presente nelle planimetrie;</li><li>2) planimetria dell'immobile al civ.36 non correttamente rasterizzata in Catasto, in quanto afferente ad altra unità immobiliare.</li></ul></li><li>- APE non necessario</li></ul>	
<b>11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199</b>	
Non sussistono le condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.199 per gli immobili in esecuzione	

