



TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Caruso

Procedimento nr. **480/2015** del Registro Generale delle Esecuzioni

Revisione sulla base dell'Udienza del 17.04.2019

Promosso da: Banca Mediocredito Italiano s.p.a., C.F.:13300400150
Contro

[1] [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Beni pignorati in **Castelnuovo della Daunia (Fg)**:

Complesso turistico-alberghiero composto da parcheggio, aree a verde e pavimentate, ristorante, sala ricevimenti, camere, n. 2 abitazioni e locali accessori sulla SP6 Km 18,200 - Cda "Vettruco"



INDICE

1. Premessa		pag. 02
2. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione	\	pag. 02
3. Fase di studio, sopralluogo		pag. 06
4. Risposta ai quesiti		pag. 06
5. Altre informazioni per l'acquirente		pag. 30
6. Allegati		pag. 31

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Claudio Costantino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Foggia al nr. 2255, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con studio in Foggia alla Via Gramsci 65/D, nell'udienza del 21.03.2018 innanzi al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare – Sez. Civile Espropriazioni, riceveva l'incarico di Tecnico esperto nel procedimento indicato in epigrafe. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'esecuzione poneva all'esperto i seguenti quesiti: Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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 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 contenuto) 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 nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, 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, stralcio di foto satellitari od 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 od 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 in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4) - bis 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 l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923 III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) 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 nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'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 necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà: a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti; b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni; c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa; d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato; e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione; f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo

gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

*Il G.E. assegna all'esperto il termine di **90 giorni** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentando che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.*

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tanto meno su richiesta delle parti) le operazioni di stima, se non a seguito di apposito provvedimento del G.E., ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza, in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto: ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico; fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

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 autonomamente 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 fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziari di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

5 All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

3. FASE DI STUDIO E SOPRALLUOGO

Prima di fissare la data dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto esaminava la documentazione presente nei fascicoli, oltre a verificare presso gli uffici competenti le eventuali variazioni catastali intervenute in data successiva alla redazione della documentazione ipotecaria e catastale datata 11 gennaio 2016.

Allo scopo di raccogliere le necessarie informazioni, utili a fornire risposte ai quesiti formulati dal G.E., si invitavano le parti, oltre alla ditta avente possesso dei beni, a mezzo di pec e/o lettera Raccomandata a/r per l'inizio delle operazioni peritali alla data del 02.05.18, ore 10.30, presso i beni pignorati in Castelnuovo della Daunia. Alla data stabilita, mancava il Creditore Procedente, mancava il D.E., presenziava la responsabile della ditta avente possesso dei beni che, letto il mandato ricevuto dall'esperto, ne autorizzava l'accesso. Tuttavia, data la ragguardevole dimensione del complesso edilizio in oggetto si rendeva necessario il protrarsi delle attività, a vari step. Le operazioni peritali si svolgevano regolarmente e si concludevano con la firma dei verbali, allegati alla presente relazione.

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

In ordine alla **conformità all'art. 567 comma 2 c.p.c.** della documentazione ipotecaria e catastale presente nel fascicolo telematico, il sottoscritto, nei limiti della propria competenza, effettuati i sopralluoghi, dalla verifica della certificazione notarile a firma del Notaio dott. Eliodoro Giordano di Campobasso, composta da circa 6 pagine, rilevava l'assenza dell'estratto di mappa censuaria / visure catastali. Potrebbe essere che detti allegati non siano stati reperiti sul PST dallo scrivente. Alla data della presentazione della documentazione ipotecaria e catastale, non si evincono altri pignoramenti che potrebbero preludere ad ulteriori procedure esecutive, salvo ulteriori indagini da svolgersi con l'ausilio del personale della Cancelleria.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni pignorati sono identificati al Catasto di pertinenza in conformità al pignoramento e alla nota di trascrizione, come di seguito:

Identificati al Catasto Fabbricati in Comune di Castelnuovo della Daunia (Fg) in ditta: Trustee : ██████████ - C.F: ██████████											
Foglio	Part.	Sub	P.	Int.	Z.C.	Cat.	CI	Vani/Cons	R.C.€	Indirizzo / Note / Descrizione	
33	253	3 6	T- 1°- S1			D/8		_ vani _ m ²	27.640, 77	Complesso turistico residenziale in contrada "Vettruco"	
33	253	4	2°			A/3	1	7,5 v 188m ²	445,44	Abitazione in contrada "Vettruco"	
33	253	5	2°			A/3	1	7,5 v 259m ²	445,44	Abitazione in contrada "Vettruco"	
33	253	2	Ente Urbano Ha 0.85.21								Area in contrada "Vettruco"

VICENDE TRASLATIVE DEI BENI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

Il sottoscritto, in occasione del giuramento, ha estratto copia del fascicolo da cui si evincerebbe che il pignoramento è stato notificato il 24.10.2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera - in data 09 dicembre 2015 ai numeri 8810 registro generale e 7083 registro particolare. La documentazione ipotecaria e catastale, depositata dal Creditore Procedente, è costituita da una certificazione notarile da cui si evince che i beni oggetto di espropriazione sono pervenuti al D.E., indicato in premessa, per le relative quote, come di seguito indicato:

Complesso immobiliare in Castelnuovo della Daunia (Fg):

L'intera proprietà del complesso immobiliari in Castelnuovo della Daunia, attualmente identificato al Catasto Fabbricati, alla Contrada "Vettruco" al Foglio 33 particella 253 sub. 4, Categoria A/3 di 7,5 vani al piano 2 e particella 253 Sub. 5 Categoria A/3 di 7,5 vani al piano 2° e al Catasto Terreni al foglio 33 particella 48 di are 74.80, è pervenuta alla società ██████████
██████████ codice fiscale ██████████ dal signor ██████████
██████████ nato a Castelnuovo della Daunia il ██████████ quale bene personale e l'intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Fabbricati, alla

Contrada Vettruco, al foglio 33 particelle 253 sub. 3 e 253 sub. 6 Categoria D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T1 e al Catasto Terreni al foglio 33 particella 57 di are 1.20, particella 59 di are 1.86, particella 62 di are 3.53, particella 51 di are 13.00, particella 52 di are 2.12, particella 53 di are 2.20, particella 181 di are 7.00, particella 50 di are 11.00, particella 206 di are 84.28, particella 207 di are 45.50, particella 211 di are 18,56 e particella 261 di are 41.22, tra gli altri immobili, è pervenuta alla stessa società [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] tra gli altri immobili, dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED] in regime di comunione legale per la quota di ½ di proprietà ciascuno, il tutto con l'atto di disposizione di beni in trust a rogito del notaio dott. Paolo Simonetti di Cerignola del 10/05/2013 repertorio n. 14578, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 16/5/2013 ai nn. 3962 registro generale e 3205 registro particolare. Nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che il disponente ha istituito Trust disciplinato dalla Legge Jersey denominati "Trust Famiglia [REDACTED] in virtù del quale ha nominato quale trustee la [REDACTED]".

Ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo Daunia il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelnuovo Daunia il 09/05/1940 in regime di comunione legale, il terreno seminativo in Castelnuovo Daunia, alla Contrada Circelli, esteso ha 1.41.46, riportato in Catasto al foglio 33 particella 49 di are 1.68 fabbricato rurale, particella 206 di are 84.28 seminativo arboreo classe 1 e particella 210 di are 55.50 seminativo arboreo classe II, pervenne dal signor [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Giuseppina Fortunati di Lucera del 30/09/1986, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 08/10/1986 ai nn. 6815 registro generale e 12959 registro particolare.

Allo stesso signor [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED] l'intera proprietà del terreno in Castelnuovo della Daunia, alla Contrada Cirnelli, della superficie di ha 1.30.60, in Catasto al foglio 33 particella 48 e del terreno ivi della superficie di are 29.20, in Catasto al foglio 33 particella 179, è pervenuta dal signor [REDACTED] a Casalnuovo Monterotaro il [REDACTED], con l'atto di compravendita per notar Fortunati del 24/05/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 12/6/1968 ai nn. 13531 registro generale e 182927 registro particolare.

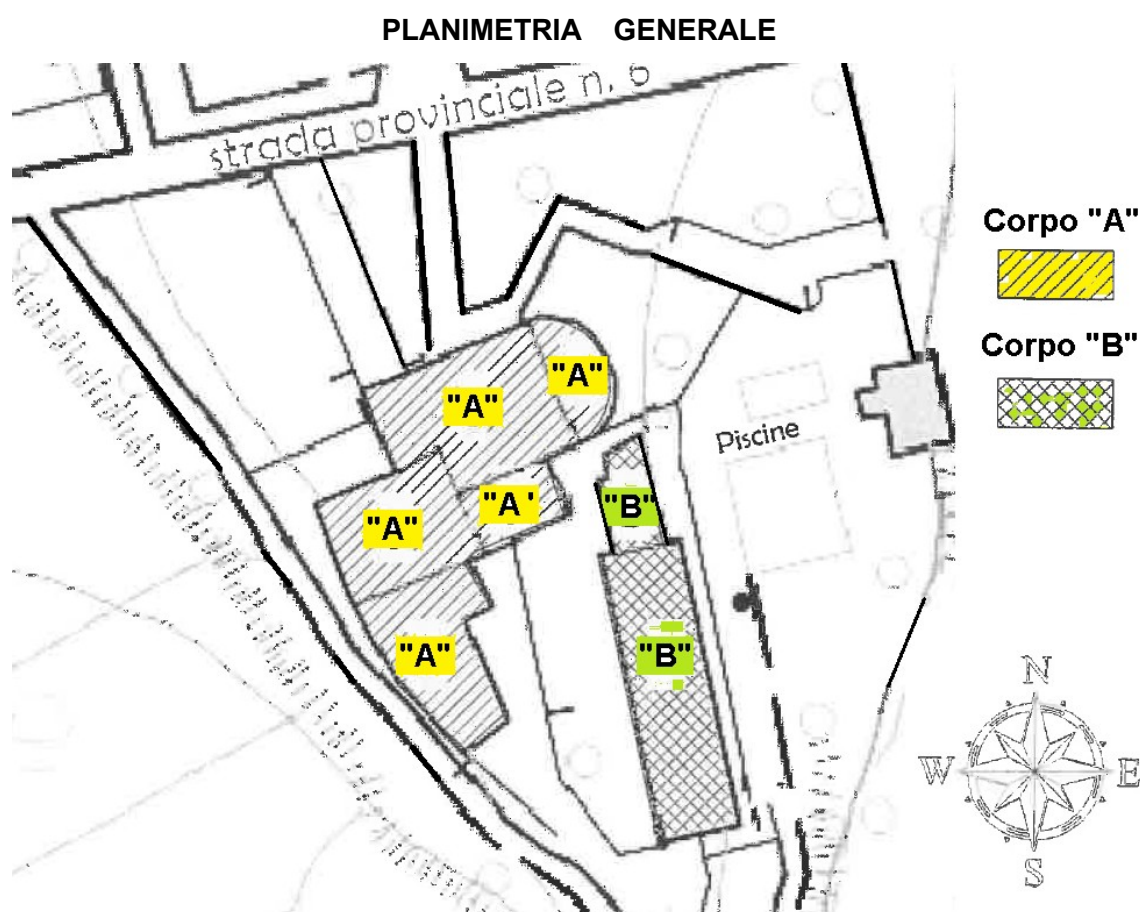
DESCRIZIONE DEI BENI E CONFINI

Castelnuovo della Daunia è un grazioso comune del Subappennino Dauno di circa 1.500 abitanti, collocato nella provincia di Foggia in Puglia a circa 25Km da Lucera e 50Km da Foggia.

La particolare ubicazione di Castelnuovo consente di visitare agevolmente un territorio vasto e ricco di attrattive turistiche quali un castello, il borgo medioevale, il bosco di Monte Sambuco ed altre. Al paese è stato dato un assetto urbanistico razionale e decoroso con un rilevante patrimonio arboreo urbano. Il circondario è ricco di acque sorgive, una delle quali, con proprietà terapeutiche, ha dato origine ad un centro termale convenzionato con il S.S.N..

Il complesso immobiliare pignorato è una nota struttura turistico-ricettiva sviluppatasi a partire dai primi anni settanta, con accesso dalla S.P.6 al Km 18,200 a qualche centinaio di metri dal centro abitato di Castelnuovo della Dunia, circa 540 metri sul livello del mare. Dalla SP6 è ben visibile il complesso edilizio, accessibile da ampi cancelli carrabili oltre ad accesso pedonale ricavati nella recinzione costituita da c.a. e ferro smaltato.

Il complesso, realizzato in diverse fasi a partire dalla fine degli anni '60, si estende su di un lotto di terreno di circa 9000m² e può considerarsi articolato in due distinti corpi principali che, per semplicità, saranno identificati con le lettere "A" e "B": uno adibito a ristorazione/alberghiero composto in parte da 2 livelli e in parte da 3 livelli mentre l'altro esclusivamente ad alberghiero composto da 2 livelli. Detti edifici sono stati realizzati su terrazzamenti ricavati sul declivio di una collina, che degrada da sud-ovest a nord-est con vista panoramica da nord-nord-ovest a sud-est.



Alla data dei sopralluoghi, nel primo **Corpo "A"**, a seconda della zona e del livello di piano, vi è:

- Zona 1-2-4
 - Primo livello: bar, ristorante, pizzeria con forno, cucina, tavernetta o sala tv, magazzino, dispense, lavanderia, celle frigorifero, centrale termica ed altro;
 - Secondo livello: sala ricevimenti con ingresso indipendente;
- Zona 3-5
 - Primo livello: garage – deposito;
 - Secondo livello: camere;
 - Terzo livello: due ampi appartamenti, uno dei quali con comodo accesso autonomo;

Nel secondo **Corpo "B"**, a seconda del livello di piano, vi è:

- Primo livello: albergo;
- Secondo livello: albergo e locale tecnico.

Il resto del complesso edilizio è costituito da:

- colombaia;
- chiesetta;
- locale idrico;
- locale per apparati elettrici;
- locale depuratore;
- locale bouvette;
- locale di servizio piscine/spogliatoio.
- parcheggio;
- strada di servizio;
- parco giochi;
- aree a verde;
- aree pavimentate;
- piscina bambini- Altezza max 75 cm;
- piscina adulti- Altezza max 145 cm;
- recinzione perimetrale.

Si segnala che, su impulso del "Servizio politiche del turismo e dello sport – Ufficio classificazione strutture ricettive", il Comune di Castelnuovo della Daunia ha commissionato al proprio tecnico di fiducia la redazione di una perizia sulla sicurezza ed agibilità, rilasciata il 12.12.2017 (Allegato). Sulla base di detta perizia il Comune di Castelnuovo della Daunia intimava all'avente possesso della struttura ricettiva, con ordinanza sindacale prot. 470 del 14.12.17 (Allegata), adeguamenti in materia di norme antincendio, igieniche e sanitarie. Pertanto l'attività alberghiera veniva ridotta per il necessario adeguamento in conformità. Al riguardo, l'avente possesso della struttura ricettiva, mostrava allo scrivente una C.I.L.A. (Allegata) presentata dal proprio tecnico designato al Comune di pertinenza con prot. d'arrivo n. 1468 del 06.04.2018. Tuttavia, al momento dei sopralluoghi, non risultavano iniziati i lavori descritti per una proroga richiesta e accettata dal Comune di Castelnuovo della Daunia.

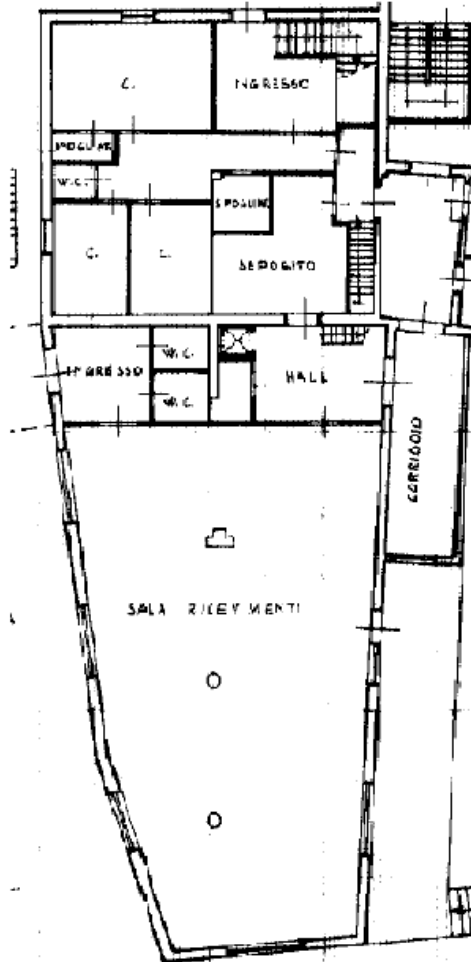
Inoltre, come meglio indicato nella sezione relativa alla conformità urbanistica dei beni, le indagini urbanistiche, sin qui effettuate hanno messo in evidenza che vi sono alcune difformità tra quanto autorizzato e previsto in planimetria, rispetto allo stato di fatto rilevato. Si segnalano opere parziali

per il superamento delle barriere architettoniche. Il complesso edilizio è dotato di parcheggio e aree di manovra pavimentati in asfalto bituminoso. L'urbanizzazione primaria è parziale, l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso pozzo artesiano mentre l'impianto fognante è collegato a vasche, tipo "imhoff". La vetustà degli edifici è compresa tra circa 25 anni e 50 anni e presentano sia strutture portanti in c.a. con solai in latero-cemento che miste in muratura di tufo e/o laterizi a doppia fodera con solai in latero-cemento. Le caratteristiche di rifinitura esterna sono del tipo medio mentre gli impianti idrico-fognante, elettrico, di riscaldamento e tecnologici sono sotto traccia. Vi è anche una cisterna GPL esterna per le cucine. Le centrali termiche, per entrambi i corpi "A" e "B", sono a sansa ma i libretti tecnici non erano reperibili al momento del sopralluogo. La copertura degli edifici del corpo "A" è in parte a 4 falde inclinate con manto di tegole, in parte piana non praticabile con guaina impermeabilizzante bituminosa rinvenuta a fiamma. Sulla terrazza a forma semicircolare al secondo livello, chiusa in assenza di titoli abilitativi, la copertura è in pannelli accoppiati. La copertura del corpo "B", che affaccia sulle piscine, è a 2 falde inclinate con manto di tegole. Si può definire buona la razionalizzazione degli spazi e dei percorsi obbligati del complesso edilizio. Non vi sono rifiuti industriali visibili o dispersi nel complesso, alla data.

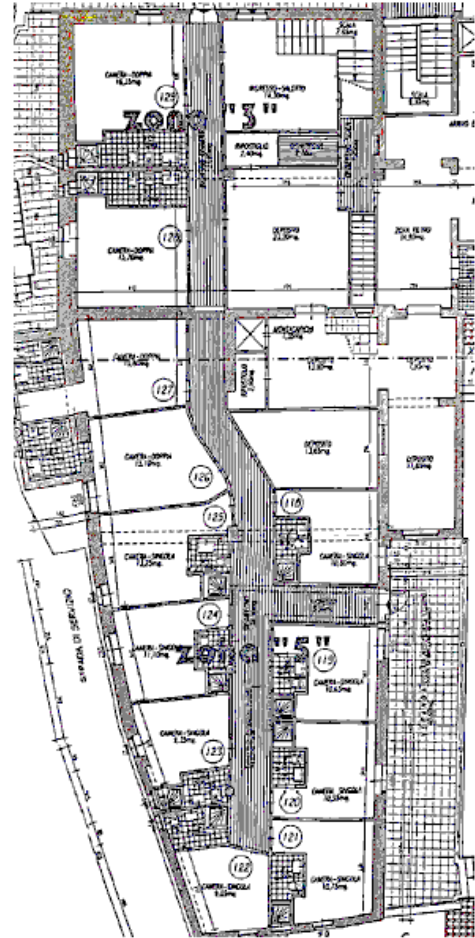
Il corpo "A" è composto da 3 livelli fuori, il primo con altezza media interna di circa 2,93mt, il secondo con altezza media interna di circa 3,20mt mentre il terzo con altezza media interna di circa 2,78mt. Secondo quanto appreso in occasione dei sopralluoghi, la sala ristorante posta al secondo livello avrebbe orientativamente una capacità di 200-250 posti mentre al primo livello una capacità di 100-150 posti, entrambe con annessi locali di servizio. Vi è un impianto di aria condizionata per le zone destinate a servizi generali nel corpo "A". Non vi sono ascensori negli edifici ma alcuni vani montacarichi per le normali attività di servizio. Le finiture interne del Corpo "A" prevedono al primo livello pavimenti in ceramica e/o "gres" a seconda dei locali e idropittura su intonaco civile alle pareti. La sala ricevimento è rifinita meglio con pavimenti in gres 40x40cm posati a 45°, abbassamenti in cartongesso e decori angolari. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia. La serie di illuminotecnica varia a seconda degli ambienti e del momento in cui sono stati realizzati. I bagni sono muniti di lavabo in ceramica su colonna con miscelatore mono comando, vaso in ceramica con fissaggio a pavimento, vaschetta di scarico esterne e/o ad incasso con doppio comando, piatto doccia 70x70cm (dove previsto), rivestimento sino all'altezza di circa 2.00mt con piastrelle in monocottura 20x30cm, le porte sono in mdf impiallacciate in essenza. Gli impianti elettrici appaiono in ordine, comunque complessivamente non rispondenti alle norme vigenti. Al primo livello del corpo "A", la superficie destinata ad altra sala ricevimento (a sud) è stata destinata, in assenza di titoli abilitativi, alla formazione di 12 camere con annesso bagno, come si evince dalle immagini fotografiche allegate. Dai corridoi a servizio di dette camere si può raggiungere la terrazza esterna, dalla quale si può scendere al livello inferiore tramite una scalinata rivestita in pietra con ringhiera in ferro smaltato. La copertura della terrazza è da ritenersi

abusiva. Qui di seguito si mette a raffronto quanto autorizzato e presente in planimetria con quanto rilevato in sede di sopralluogo, dell'area descritta.

IN PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO



Le finiture interne di dette camere sono costituite da pavimenti in monocottura, intonaco civile verniciato con idropittura, radiatore di calore in elementi di alluminio, infissi in "anticorodal" con vetro camera e cassonetto con tapparella in pvc. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia. I bagni sono muniti di lavabo in ceramica su colonna con miscelatore mono comando, vaso in ceramica con fissaggio a pavimento, vaschetta di scarico ad incasso con doppio comando, piatto doccia 70x70cm, rivestimento sino all'altezza di circa 2.00mt con piastrelle in monocottura 20x30cm, le porte sono in mdf impiallacciate in essenza. In alcune di dette camere, in particolare la n. 126 e 127 sono visibili alcune lesioni dovute presumibilmente alla presenza di un giunto tecnico oltre al parziale cedimento delle pavimentazione dei bagni ricavati in un vano, esterno rispetto alla

struttura principale. Tale cedimento è visibile anche percorrendo il viale di collegamento tra il parcheggio e i locali tecnici posti alle spalle della struttura ricettiva. Ad ogni modo, tale circostanza potrà essere oggetto di istanza al G.E. per una più approfondita ricerca sulla questione descritta.

Il secondo edificio "B" è esclusivamente alberghiero, della capienza di circa 50 posti, collocato in un'area con buona panoramicità, esposto principalmente a Est e Ovest. Ciascuna unità di alloggio, ha ingresso indipendente da un piccolo giardino, costituita da una anticamera arredata, una camera e da un bagno. E' possibile il collegamento con l'unità attigua attraverso una doppia porta. Le complessive 18 unità sono realizzate su due livelli sovrapposti, uno di 8, l'altro di 10, in modo che abbiano la miglior vista possibile, aventi altezza netta media interna di 2.70mt.

Ciascuna camera affaccia anche sulle piscine, oltre che sulla pianura dell'alto Tavoliere fino al Gargano e al mare, in assenza di foschia. In un ulteriore vano del livello inferiore è ubicata la centrale termica con 2 caldaie alimentate a sansa. Le finiture interne di dette camere sono costituite da pavimenti in monocottura, intonaco civile verniciato con idropittura, soffitto rivestito in doghe di abete, climatizzatore tipo "split", radiatore di calore in elementi di ghisa, infissi con imposte in legno tipo abete con vetro singolo. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia. I bagni sono muniti di lavabo in ceramica su colonna con miscelatore mono comando, vaso e bidet in ceramica con fissaggio a pavimento, vaschetta di scarico esterna con pulsante, piatto doccia 70x70cm, pavimentato e rivestito sino all'altezza di circa 2.00mt con piastrelle in monocottura 20x20cm, portoncino d'ingresso e porte interne in legno di abete. Il corpo "B" mostra alcuni alloggi, in particolare posti al livello inferiore, in aderenza con il terrapieno per un lato, con fenomeni di condensa/umidità di risalita/infiltrazione d'acqua.

La **zona piscine**, ora bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria, ha una vasca per i bambini dell'ampiezza di 10x5mt H max 75cm, una vasca per adulti dell'ampiezza di 12,5x14,3 mt, spogliatoio con sovrastante copertura adibita a solarium, locale bouvette, area a verde e pavimentata. Di queste opere non sono stati reperiti titoli abilitativi.

L'intero complesso edilizio è mediamente in condizioni ai limiti della sufficienza. Si osserva che, per quanto ordinariamente mantenuto, ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria per poter meglio assolvere alle moderne esigenze della potenziale clientela. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti, per quanto apparentemente in ordine. Pertanto gli impianti si considerano non rispondenti alle norme vigenti in materia turistico-ricettiva. La struttura ricettiva confina con le Particelle 48, 162, 163, 165, 261, 208, 206 del Foglio 33, Sub. 4 e 5.

La capacità ricettiva del complesso edilizio, abusi compresi, al momento dei sopralluoghi è la seguente, con indicazione delle singole superfici nette:

CORPO "A" - Secondo Livello - Zona 3-5 – n.12 Camere dotate di servizi igienici privati e doccia, realizzate in assenza di titoli abilitativi:

- Camera singola n. 118 mq 10,80;
- Camera singola n. 119 mq 10,60;
- Camera singola n. 120 mq 10,50;
- Camera singola n. 121 mq 10,70;
- Camera singola n. 122 mq 09,00;
- Camera singola n. 123 mq 09,30;
- Camera singola n. 124 mq 11,10;
- Camera singola n. 125 mq 13,20;
- Camera doppia n. 126 mq 15,10;
- Camera doppia n. 127 mq 15,80;
- Camera doppia n. 128 mq 15,70;
- Camera doppia n. 129 mq 16,30;

CORPO "A"- Terzo Livello - due abitazioni:

- abitazione 1 mq 163,00;
- abitazione 2 mq 140,00.

CORPO " B" - capacità ricettiva totale è pari a camere 18, letti 24 e 18 bagni

- al primo livello n. 10 camere singole, da n.109 a n. 118, dotate di servizi igienici privati, mq 12,60 con relativa anticamera di mq 5,80;
- al secondo livello, dotate di servizi igienici privati con doccia, n. 2 camere singole, n. 107-108, mq 12,60 con relativa anticamera di mq 5,80 e n. 6 camere doppie, da n. 101 a n. 106, mq 12,60 con relativa anticamera di mq 5,80.

Le unità abitative al sub. 4 e 5 ricevono accesso rispettivamente dai portoncini di ingresso posti su una scalinata laterale e da un piccolo androne in comune con la struttura ricettiva. Catastralmente sono collocati al 2° piano, terzo livello del corpo "A". Una di queste unità, avrebbe potuto costituire un lotto a se stante rispetto alla restante struttura ricettiva ma, fatte ulteriori valutazioni rispetto alla prima versione della relazione, i costi accessori necessari (allacci, separazione degli impianti, costituzione del condominio, costituzione di servitù attive e passive, etc.) fanno propendere per la costituzione di un lotto unico.

L'immobile al Sub 4 è esposto verso l'esterno a Sud, Est e Ovest, con altezza netta media interna pari a circa 2,75mt, attualmente composto da ingresso, ampio soggiorno, sala pranzo, cucina tinello, disimpegno, tre camere, un bagno, balcone e terrazzino. L'unità abitativa confina

con area esterna comune, distacco su SP6, Subalterno 5, salvo altri. La distribuzione dell'immobile è conforme alla pianta di progetto (sanatoria) e alla planimetria Catastale. L'immobile ha distribuzione sufficientemente rispondente alla relativa planimetria.

Gli ambienti principali sono dotati di sufficiente luminosità e finiture ordinarie: portoncino di ingresso in anticorodal, porte interne in essenza di legno e vetro tipo "inglese", pavimenti in piastrelle, tipo "monocottura" con modulo 30x30cm, infissi esterni in anticorodal, con vetro singolo, tapparelle in pvc e cassonetti in legno. Le finiture murali sono in idropittura di varie tinte su intonaco civile e/o carta da parati di buona qualità. La distribuzione degli ambienti attuale prevede ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno-corridoio da cui si accede al bagno padronale e tre camere. La cucina ha le pareti attrezzate rivestite in piastrelle aventi misure di 20x20cm sino all'altezza di circa 1,40mt. Il bagno padronale è pavimentato e rivestito a tutta altezza con piastrelle di colore medio aventi misure di 20x30cm, sanitari in ceramica del tipo con fissaggio a pavimento, miscelatori d'acqua con leva mono comando, vaschetta di scarico acqua in ceramica esterna con pulsante di comando, lavabo su mobile con piano in marmo e vaschetta in ceramica da sotto incasso, vasca da bagno avente misure di 170x75cm circa e piatto doccia 80x80cm circa. Tutti gli ambienti principali sono muniti di finestra o porta-finestra. L'immobile non è dotato di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo ma è dotato di massa radiante in elementi di ghisa smaltata, quale diramazione dell'impianto centralizzato della struttura ricettiva. Il generatore di calore della struttura ricettiva è costituito da una caldaia a sansa collocata in un locale tecnico al primo livello. Non risultava reperibile uno dei libretti impianto e rapporto di efficienza del generatore di calore. Gli impianti idrici, citofonico, tv ed elettrico, appaiono in ordine ma privi di certificazioni di conformità.

L'immobile appare complessivamente in condizioni ai limiti della sufficienza, ad eccezione di alcuni fenomeni di condensa in alcuni punti dell'immobile, in particolare nel nodo parete solaio per presumibile inadeguato isolamento termico. L'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso pozzo artesiano, l'impianto fognante è collegato alle vasche, tipo "imhoff", del complesso edilizio. L'energia elettrica deriva da uno dei quadri elettrici del complesso edilizio. Detti servizi/impianti vanno eventualmente separati e/o condivisi pro quota dai potenziali acquirenti. Non ci sono balconi ma il solo ballatoio esterno. L'immobile, a parere dello scrivente, non è comodamente divisibile in più subalterni.

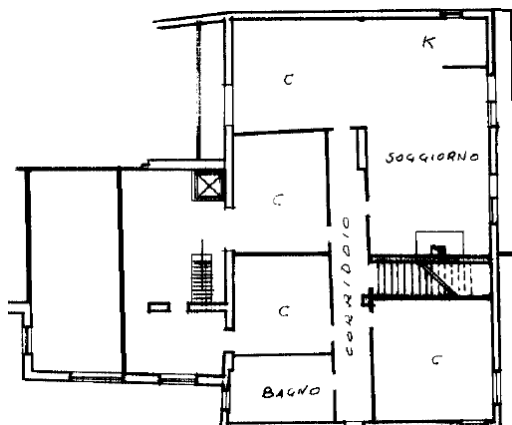
Le superfici nette, indicative degli ambienti, nello stato di fatto attuale, sono :

Ingresso	08,50 m ²	Soggiorno e Cucina	60,00 m ²	Zona pranzo	25,00 m ²
Disimpegno	08,00 m	Bagno P.	14,00 m ²	Camera	16,00 m ²
Cameretta	6,50 m ²	Camera	19,00 m ²	Camera	08,50 m ²

La superficie commerciale dell'immobile è ragguagliata nello schema seguente:

Consistenza Unità Abitativa A/3 al F/P/Sub. 33/253/4, in Cstelnuovo della Daunia (Fg) sulla SP6 Km 18,2 s.n.c. – 2° piano			
La superficie dell'immobile è computata/ragguagliata a quella della superficie principale di riferimento utilizzando coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione delle superfici accessorie (cantine, depositi, box, soffitte, ecc.) e per quelle di ornamento (balconi, verande, giardini esclusivi, ecc.) tenendo conto del contesto in cui ricade l'immobile, del rapporto tra superfici e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 – norma UNI 10750) e degli usi locali.			
TIPOLOGIA	METRI QUADRI	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA A QUELLA PRINCIPALE
Superficie lorda dell'unità abitativa	183,00	100,00%	m ² 183,00
Superficie balconi	0,00	33,00%	m ² 0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE	m² 183,00 (metriquadri_centottantatre/00)		

L'immobile al Sub 5 è esposto verso l'esterno a Nord, Est e Ovest, con altezza netta media interna pari a circa 2,75mt, attualmente composto da disimpegno, ampio soggiorno, sala pranzo, cucina, tre camere, un bagno e ambienti privi di finestre. L'unità abitativa confina con area esterna comune, distacco su SP6, Subalterno 4, salvo altri. La distribuzione dell'immobile non è conforme alla pianta di progetto (sanatoria) e alla planimetria Catastale. La distribuzione attuale, con buona approssimazione, è la seguente:



Sono stati evidentemente demoliti e costruiti tramezzi divisorii e chiuso un balcone esterno. L'immobile riceve accesso da un portoncino, da cui si accede anche alla struttura ricettiva, nei pressi dell'ingresso della sala ricevimento principale. Il vestibolo comune è ben rifinito e presenta una rampa di scale rivestita in granito. L'immobile è anche collegato al primo livello della struttura

ricettiva attraverso una ulteriore scalinata interna. Gli ambienti principali sono dotati di sufficiente luminosità e finiture ordinarie: il portoncino di ingresso è costituito da una doppia porta in essenza di legno e vetro, porte interne in essenza di legno e vetro tipo "inglese", pavimenti in piastrelle, tipo "monocottura", infissi esterni in anticorodal, con vetro singolo, tapparelle in pvc e cassonetti in legno. Le finiture murali sono in idropittura di varie tinte su intonaco civile e/o carta da parati di buona qualità.

La distribuzione degli ambienti attuale prevede ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno-corridoio da cui si accede al bagno padronale e tre camere. La cucina ha pareti attrezzate rivestite in piastrelle aventi misure di 20x20cm sino all'altezza di circa 1,40mt. Il bagno padronale è pavimentato e rivestito a tutta altezza con piastrelle di colore medio aventi misure di 20x30cm, sanitari in ceramica del tipo con fissaggio a pavimento, miscelatori d'acqua con leva mono comando, vaschetta di scarico acqua in ceramica esterna con pulsante di comando, lavabo su colonna e piatto doccia 80x80cm circa. Tutti gli ambienti principali sono muniti di finestra o porta-finestra. L'immobile non è dotato di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo ma è dotato di massa radiante in elementi di ghisa smaltata, quale diramazione dell'impianto centralizzato della struttura ricettiva. Il generatore di calore della struttura ricettiva è costituito da una caldaia a sansa collocata in un locale tecnico al primo livello. Non risultava reperibile uno dei libretti impianto e rapporto di efficienza del generatore di calore. Gli impianti idrici, citofonico, tv ed elettrico, appaiono in ordine ma privi di certificazioni di conformità. L'immobile appare complessivamente in condizioni sufficienti, ad eccezione di alcuni fenomeni di condensa in alcuni punti dell'immobile, in particolare nel nodo parete solaio per presumibile inadeguato isolamento termico. L'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso pozzo artesiano, l'impianto fognante è collegato alle vasche, tipo "imhoff", del complesso edilizio. L'energia elettrica deriva da uno dei quadri elettrici del complesso edilizio. Detti servizi/impianti vanno eventualmente separati e/o condivisi pro quota dai potenziali acquirenti. Non ci sono balconi ma il solo ballatoio esterno. L'immobile, a parere dello scrivente, non è comodamente divisibile in più subalterni.

Le superfici nette, indicative degli ambienti, nello stato di fatto attuale, sono :

Disimpegno	16,00 m ²	Soggiorno e Cucina	48,00 m ²	Zona pranzo	21,70 m ²
Bagno P.	08,50 m ²	Camera	14,00 m ²	Camera	24,00 m ²
Camera	17,00 m ²	Camera cieca	09,00 m ²	Ambiente senza finestre	40,00 m ²

La superficie commerciale dei beni pignorati è ragguagliata nello schema seguente:

Consistenza Unità Abitativa A/3 al F/P/Sub. 33/253/5, in Castelnuovo della Daunia (Fg) sulla SP6 Km 18,2 s.n.c. – 2° piano			
La superficie dell'immobile è computata/ragguagliata a quella della superficie principale di riferimento utilizzando coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione delle superfici accessorie (cantine, depositi, box, soffitte, ecc.) e per quelle di ornamento (balconi, verande, giardini esclusivi, ecc.) tenendo conto del contesto in cui ricade l'immobile, del rapporto tra superfici e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 – norma UNI 10750) e degli usi locali.			
TIPOLOGIA	METRI QUADRI	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA A QUELLA PRINCIPALE
Superficie lorda dell'unità abitativa	161,00	100,00%	m ² 161,00
Superficie balconi	0,00	33,00%	m ² 0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE	m² 161,00 (metriquadri_centosessantuno/00)		

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Dalle indagini effettuate presso:

- l'Agenzia delle Entrate;
- l'esecutato;

l'agenzia delle entrate, contattata con la nota in allegato, _____

Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo, salvo altro, l'intero complesso edilizio è nel possesso del D.E. ovvero della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED] che svolgerebbe con la propria ditta "Le Terrazze bar ristorante".

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il D.E. è una società mentre, secondo quanto indicato nella certificazione notarile, [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED] erano coniugi in regime di comunione legale dei beni. La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risulta attualmente vedova.

FORMALITA', VINCOLI OD ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Si segnalano quelli derivanti dagli atti di provenienza, regolamenti di condominio, atti di convenzione oltre agli oneri condominiali relativi agli ultimi due consuntivi, salvo altri. Non vi sarebbe alcun amministratore di condominio e quote condominiali arretrate riconosciute dal D.E. Ad ogni modo, sino al momento della eventuale vendita può intercorrere un periodo che può modificare detta situazione. Pertanto, il lettore interessato verificherà preventivamente quanto

sopra esposto ovvero l'eventuale maturazione di consuntivi scoperti nel periodo opponibile al potenziale acquirente, le condizioni ultime in cui versano i beni in oggetto al momento della vendita, la documentazione allegata e quant'altro eventualmente occorrente all'acquisto consapevole, anche se non indicato in relazione.

FORMALITA': ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Secondo quanto desunto dalla documentazione ipotecaria e catastale agli atti del fascicolo, alla data delle visure, salvo altre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, gravano sugli immobili pignorati le seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 2051 registro particolare n. 318 del 7/3/2007 di euro 700.000,00 a favore Banca Intesa Mediocredito S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 13300400150, domicilio ipotecario eletto in Foggia, Via Manfredi n. 11, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelnuovo della Daunia il 9/5/1940 e [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il 6/11/1933, in virtù di atto per notar Orfina Scroceo di Lucera del 27/2/2007 repertorio n. 46230. A garanzia del finanziamento della somma di euro 400.000,00 della durata di 15 anni. ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, alla Località Paolucci, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 33 particelle graffate 253 sub. 3 e 253 sub. 6 natura D8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T-S-1, di cui i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, alla Località Paolucci, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 253 sub. 4 natura A3 di 7,5 vani al piano 2 e particella 253 sub. 5 natura A3 di 7,5 vani al piano 2, di cui il signor [REDACTED] [REDACTED] risulta titolare dell'intero diritto di proprietà;
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 9220 registro particolare n. 1841 del 2/10/2008 di euro 62.823,30 a favore Equitalia Foggia Spa con sede in Foggia, codice fiscale 01594070714, domicilio ipotecario eletto in Via Portogallo n. 10, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il 6/11/1933, in virtù di atto amministrativo dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia con sede in Foggia del 26/9/2008 repertorio n. 54022/2008. A garanzia della somma di euro 31.411,65. ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 253 sub. 4 natura A3; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Terreni al foglio 33 particelle 52, 62, 53, 49, 206, 50, 57, 59, 51 e 181 tutte natura T; 3) diritti pari a 1/4 di proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Terreni al foglio 33 particelle 55, 61, 56 e 60 tutte natura T;

- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 9371 registro particolare n. 1914 del 7/10/2008 di euro 239.682,68 a favore Equitalia Foggia Spa con sede in Foggia, codice fiscale 01594070714, domicilio ipotecario eletto in Via Portogallo n. 10, contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED], in virtù di atto amministrativo dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 3/ 10/2008 repertorio n. 54267/2008r A garanzia della somma di euro 1 19.841,34. Ipoteca, tra l'altro immobile, su: diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 33 particelle 253 sub. 3 natura D8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali e particella 253 sub. 6 natura D8, - iscrizione ipoteca legale registro generale n. 2512 registro particolare n. 430 del 13/3/2009 di euro 18.335,66 a favore Gema S.p.A. con sede in Foggia, codice fiscale 03482970716, domicilio ipotecario eletto in Corso del Mezzogiorno n. 34 B/8, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED], in virtù di atto amministrativo di Gema S.p.A. del 5/3/2009 repertorio ri. 538/2009. A garanzia della somma di euro 9.167,83. ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, alla C.da Vetruco, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 253 sub. 3 natura D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 1889 registro particolare n. 351 del 10/03/2011 di euro 43.157,56 a favore Equitalia Etr S.p.A. con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto presso Equitalia Etr Spa, in Foggia, Via Portogallo n. 10, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED], in virtù di atto di Equitalia Etr S.p.A. dell'1/3/2011 repertorio n. 1691/43 a garanzia della somma di euro 21.578,78. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, alla C.da Vetruco, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 253 sub. 4 natura A3 di 7,5 vani;
- trascrizione vincolo di trust registro generale n. 3963 registro particolare n. 3206 del 16/05/2013 a favore [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelnuovo della Daunia il 9/5/1940, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in virtù di atto per notar Paolo Simonetti di Cerignola del 10/5/2013 repertorio n. 14578. Immobili vincolati, tra gli altri: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Fabbricati, alla Contrada Vetruco, al foglio 33 particella 253 sub. 4 natura A3 di 7,5 vani al piano 2 e particella 253 sub. 5 natura A3 di 7,5 vani al piano 2 e al Catasto Terreni al foglio 33 particella 48 natura T di are 74.80; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Fabbricati, alla Contrada Vetruco, al foglio 33 particelle 253 sub. 3 e 253 sub. 6 natura D8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T 1 e al Catasto Terreni al foglio 33 particella 57 natura T di are 1.20, particella 59 natura

T di are 1.86, particella 62 natura T di are 3.53, particella 51 natura T di are 13.00, particella 52 natura T di are 2.12, particella 53 natura T di are 2.20, particella 181 natura T di are 7.00, particella 50 natura T di are 11.00, particella 206 natura T di are 84.28, particella 207 natura T di are 45.50, particella 211 natura T di are 18.56 e particella 261 natura T di are 41.22; diritti pari a 2/4 di proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Terreni al foglio 33 particella 55 natura T di are 4.01, particella 56 natura T di are 1.10, particella 60 natura T di are 0.24 e particella 61 natura T di are 1,78. Nel quadro `D' della nota è riportato integralmente quanto segue: "Il disponente ha istituito trust disciplinato dalla legge Jersey denominato " [REDACTED] in virtù del quale ha nominato quale trustee la " [REDACTED] ". Il tutto come meglio indicato in atto.”;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8810 registro particolare n. 7083 del 9/ 12/201 5 a favore Banca Mediocredito Italiano S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED] con sede in Foggia, codice fiscale [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 9/1 I/2015 repertorio n. 8848/2015. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, alla Contrada Vettruco, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 33 particelle 253 sub. 3 e 253 sub. 6 natura D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T 1 S1, particella 253 sub. 4 natura A3 al piano 2 e particella 253 sub. 5 natura A3 al piano 2.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Con nota, in allegato, del 02.05.18, lo scrivente contattava gli uffici preposti del Comune di Castelnuovo della Daunia e, nei successivi incontri, aveva la possibilità di accedere agli atti relativi all'edificio in oggetto, le cui copie sono in allegato. Secondo quanto indicato nel C.D.U. ottenuto (Allegato), l'area al Sub. 2 di 8521m² ricade in zona agricola "E1" con i.f.f. pari a 0,03 mc/mq. Si allega la sovrapposizione della porzione di mappa-ortofoto. Il complesso edilizio è stato realizzato, in fasi successive, in virtù della Licenza Edilizia n. 02 del 18.02.1975 a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia; Licenza Edilizia n. 21 del 24.10.1975, in variante alla L.E. n.02/75, a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia; Concessione Edilizia n. 18 del 21.10.1992 in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n. 47/85 per lavori di ampliamento del complesso turistico-alberghiero, a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia; Sanatoria di Opere Abusive n. 03 del 15.02.1995, ai sensi della Legge n. 724/1994 art. 39, a firma del tecnico designato del Comune di Castelnuovo della Daunia (in tale sanatoria ricadono anche le abitazioni Sub. 4-5); "Permesso di abitabilità o di agibilità" - Concessione n. 18/92 del 11.12.1998 a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della

Daunia, limitata alla struttura alberghiera su due livelli con affaccio sulle piscine. Non si rileverebbe alcun riferimento ad atti di asservimento nelle copie dei titoli abilitativi ricevuti, sopra descritti. L'intero complesso edilizio ha una agibilità limitata al corpo di fabbrica "B" su due livelli. Quanto alla rispondenza delle piante di progetto rispetto allo stato di fatto, fermo restando che sono ancora in corso alcuni rilievi, la struttura autorizzata con l'iter sopra descritto, corrisponde parzialmente allo stato di fatto. Alcune opere, sebbene presenti in planimetria, non hanno corrispondenti titoli abilitativi.

Salvo verifiche ulteriori, le opere prive di titoli abilitativi sono:

- realizzazione di un locale adibito autoclave - mq 8,29;
- realizzazione di un locale adibito a depuratore - mq 12,55;
- realizzazione di un locale adibito a chiesetta - mq 6,20;
- realizzazione di un locale adibito a bouvette - mq 8,30;
- realizzazione di un locale a servizio piscine - mq 64,50;
- realizzazione di numero due piscine.

Corpo "A" Complesso "HOTEL LE TERRAZZE:

1. Terzo livello - Zona 3:
 - Chiusura di verande con pareti verticale in pannello accoppiato da 10cm per una superficie di mq 9,80 circa;
2. Terzo livello - Zona 5:
 - Copertura del terrazzo esistente con tettoia in legno - mq 41,00;
3. Secondo livello - Zona 5:
 - Cambio di destinazione d'uso da sala ricevimenti a camere con opere di redistribuzione interna – mq 200,00 mq;
 - Rimodulazione delle aperture nell'ambito di aperture più ampie già esistenti;
 - Realizzazione di nuove aperture -vano finestra.
4. Secondo livello - Zona 3:
 - Diversa distribuzione interna con opere - mq 93,00 circa;
 - Rimodulazione delle aperture nell'ambito di aperture più ampie già esistenti;
 - Realizzazione di nuove aperture -vano finestra.
5. Secondo livello - Zona 4:
 - Chiusura terrazzo mediante realizzazione di solaio in ferro con sovrastante pannello accoppiato appoggiato a pilastri realizzati sulla prosecuzione di quelli esistenti al piano terra e chiusura perimetrale realizzata con pannelli accoppiati e finestre a nastro - mq 157,00 circa;
6. Primo livello - Zona 5:
 - Ampliamento deposito biancheria mediante realizzazione di muratura di tomagno da quota fondazione a mensola balcone esistente - mq 16,80;
7. Primo livello - Zona 3:
 - Trasformazione di vano porta in vano finestra locale cucina-dispensa.
8. Primo livello - Zona 4:
 - Chiusura veranda con cambio di destinazione d'uso a sala ristorante mediante muratura in laterizio di base h 100 cm e sovrastante finestratura a nastro - mq 144,00;
 - Rimodulazione delle aperture nell'ambito di aperture già esistenti;
 - realizzazione di un'area forno e banco pizzeria.

Circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati nel corso della C.T.U. nei beni oggetto di stima, l'art. 36 del D.P.R. 380/01 e successive integrazioni / modificazioni, prevede che in caso

di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, dei diritti di segreteria e bolli. Date le difformità rilevate si ritiene necessario un approfondimento con gli uffici Comunali preposti per la valutazione della quantificazione delle eventuali opere sanabili.

Nell'effettuare la stima dei beni si terranno in debito conto i costi di demolizione e ripristino e/o degli oneri necessari per la sanatoria e più in particolare: il costo dell'oblazione; il costo presumibile della pratica di Condono sospesa, il costo degli oneri concessori, il costo delle spese tecniche da sostenere per consentire l'istruttoria dell'istanza, la relativa variazione catastale e il costo del nuovo Attestato di Prestazione Energetica e conseguimento dell'agibilità, una volta superate le necessarie verifiche. Salvo ulteriori verifiche, dati anche i tempi ristretti concessi e i motivi di stima, si propenderà per il ripristino dello stato dei luoghi circa gli abusi rilevati. Pertanto, saranno detratti dalla valutazione, come previsto, una percentuale del valore del bene per la sua messa in vendita in assenza di garanzie oltre spese per sanzioni/oblazione, presumibile definizione della pratica di condono sospesa, spese tecniche / costo di costruzione / oneri di urbanizzazione raddoppiati / prove di laboratorio / bolli / A.P.E. e quant'altro necessario come meglio indicato alla voce "decurtazioni" della tabella di valutazione dei beni.

Il potenziale acquirente prende atto della situazione urbanistica complessiva, dello stato dei luoghi, dell'incertezza del conseguimento dell'agibilità e che le somme detratte dalla valutazione si intendono comunque computate ed accettate a forfait ovvero i beni si intenderanno posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e amministrativo in cui si troveranno. Non vi sono tabelle millesimali di proprietà dei beni.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I beni oggetto di stima, alla data del sopralluogo, risultavano sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario nei trasferimenti di proprietà delle unità abitative.

Nella fattispecie, non è stato reperito il libretto del generatore di calore con le relative verifiche impianto. Mancando, inoltre, la conformità dell'immobile alla planimetria catastale per effetto della redistribuzione effettuata in assenza di titoli abilitativi, l'A.P.E. è stato semplicemente calcolato sulla base dello stato di fatto, al fine di dare esclusivamente indicazioni circa la prestazione energetica dei beni. Pertanto i dati elaborati sulla base delle norme tecniche UNI TS-11300-x con metodo analitico hanno messo in evidenza che la classe energetica:

1. dell'unità abitativa Sub.4 è "G" indice di prestazione globale: E_{pgl},nren 304,338 kWh/m² anno;
2. dell'unità abitativa Sub.5 è "G" indice di prestazione globale: E_{pgl},nren 277,685 kWh/m² anno;
3. Del complesso Sub.6 è "G" indice di prestazione globale: E_{pgl},nren 252,634 kWh/m² anno.

STIMA DEI BENI

Criterio di stima:

- La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato adeguatamente corretto. Per valore di mercato di un immobile si intende il suo controvalore in denaro in un mercato libero, dove la domanda e l'offerta si incontrano consapevolmente.

Il criterio di stima da prediligersi in presenza di:

- un mercato con un numero congruo di transazioni di compravendita, avvenute nel recente passato, relative ad immobili con caratteristiche comparabili a quelli oggetto di stima;
- dati di compravendita tali da permettere la formazione di una scala dei prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti in cui è possibile l'inserimento del bene oggetto di stima;

è il metodo **comparativo diretto**.

L'applicazione del metodo comparativo diretto presuppone il reperimento di dati storici di confronto, relativo a transazioni di compravendita di beni assimilabili a quelli oggetto di stima. Nella fattispecie il metodo comparativo diretto potrà essere utilizzato esclusivamente per la valutazione delle unità immobiliari a sub 4 e 5 mentre per la struttura ricettiva, non essendoci compravendite di beni assimilabili si procederà con metodo analitico sulla base del costo di ricostruzione deprezzato.

Fonti di informazione:

- L'Agenzia delle Entrate, tra le sue attività, raccoglie e cataloga, in una banca dati di ampie dimensioni, dati storici di compravendita di unità immobiliari suddivisi per ubicazione, destinazione d'uso e stato di conservazione del bene (Valori O.M.I.) e li pubblica periodicamente anche tramite web. Per i terreni agricoli i dati sono suddivisi per Regione Agraria, Comune, coltura e qualità (Valori Agricoli Medi);
- borsino immobiliare;
- annunci immobiliari;

Pertanto, per quanto è stato possibile accertare, considerato che:

- per gli immobili
 - vi sono altri immobili assimilabili posti in vendita e/o compravenduti nelle rispettive zone;
 - sono stati consultati gli annunci di vendita immobiliari, allegati, pubblicati dalle agenzie;
 - sono stati consultati i dati forniti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, allegato, per le zone in cui rimangono gli immobili pignorati. In tali zone, per la tipologia maggiormente frequente, l'osservatorio prevede prezzi per m² compresi tra:

- € 350,00 // € 500,00 per la tipologia di unità abitative maggiormente ricorrente in Castelnuovo della Daunia, € 300,00 // € 450,00 per le autorimesse / box auto;
- sono stati consultati i dati del borsino immobiliare che indica prezzi medi per m², nelle aree in oggetto, pari a € 500,00 per le unità abitative, € 350,00 per le autorimesse;
- gli annunci di vendita allegati, tutti facenti riferimento al luogo e/o all'area in cui rimangono i beni in oggetto, mostrano richieste comprese tra circa €800,00 // €1.100,00 per m², a seconda della tipologia, vetustà, condizioni e collocazione dell'immobile;
- gli impianti tecnologici sono nelle condizioni descritte in precedenza;
- lo stato complessivo degli immobili, al momento, è indicato nella descrizione dei beni;
- l'ubicazione dell'immobile è confortata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nell'ambito della tipologia e del contesto urbano);
- vi è sufficiente richiesta di immobili simili;
- le zone in cui ricadono i beni sono dotate di aree a parcheggio, nelle aree limitrofe;
- si considera ubicazione, tipologia, livello di piano, vetustà, finiture ed esposizione dei beni;
- l'attuale fase del mercato immobiliare è da considerarsi stazionaria;
- Per l'eventuale regolarizzazione urbanistica dei beni pignorati e gli adeguamenti indicati nella descrizione dei beni vengono detratti dalla valutazione complessiva le somme calcolate e forfettariamente indicate in tabella. Inoltre andranno detratte le quote condominiali non versate dal debitore, eventualmente indicate dagli amministratori di condominio;

Si rispetta il criterio di stima comparativa diretta, avente alla base il prezzo di mercato per mq, adeguatamente corretto, di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili a quelli oggetto di stima, come indicato nelle tabelle seguenti.

Unità Abitativa Cat.A/3 identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 33 Part. 253 Sub.4 – P.2°
in Comune di Castelnuovo della Daunia (Fg) su SP6 Km 18,200 c.da "Vettruco"
Bene pignorato per la quota di 1/1

Superficie commerciale m ²	Prezzo stimato per m ²	Valore di mercato €	Valore Corretto
183,00	€ 600,00	€ 109.800,00	€ 80.000,00
Decurtazioni per			
Adeguamenti urbanistici sanatoria / spese allacci / spese tecniche / oneri / A.P.E. / etc. a forfait		-€ 9.000,00	
Spese costituzione condominio eventuale a carico dell'acquirente a forfait		-€ 500,00	
Spese di ripristino a forfait		-€ 10.000,00	
Vendita in assenza di garanzie, calcolata in %%,%%		-€ 10.300,00	

Unità Abitativa Cat. A/3 identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 33 Part. 253 Sub.5 – P.2°
in Comune di Castelnuovo della Daunia (Fg) su SP6 Km 18,200 c.da “Vettruco”
Bene pignorato per la quota di 1/1

Sup. commerciale m ²	Prezzo stimato per m ²	Valore mercato €	Valore Corretto
210,00	€ 550,00	€ 115.500,00	€ 85.000,00
Decurtazioni per			
Adeguamenti urbanistici sanatoria / spese allacci / spese tecniche / oneri / A.P.E. / etc. a forfait		-€ 10.000,00	
Spese costituzione condominio eventuale a carico dell'acquirente a forfait		-€ 500,00	
Spese di ripristino a forfait		-€ 10.000,00	
Vendita in assenza di garanzie, calcolata in %%,%%		-€ 10.000,00	

Complesso ricettivo Cat. D/8 identificato al Catasto Fabbricati
al Foglio 33 Part. 253 Sub.3-6 ai piani T-1-S1
in Comune di Castelnuovo della Daunia (Fg) SP6 Km 18,200 c.da “Vettruco”
Bene pignorato per la quota di 1/1

TIPOLOGIA	Superficie ragg.m ² /ml	Costo costruzione a medio stimato per m ²	Valore di mercato espresso in Euro
Superficie coperta corpo “A” I° liv.	520,00	750,00 €	390.000,00
Superficie coperta corpo “A” II° liv.	570,00	750,00 €	427.500,00
Superficie Terrazza semicircolare corpo “A” I° e II° livello	314,00	550,00 €	172.700,00
Superficie coperta corpo “B” I° liv.	336,00	750,00 €	252.000,00
Superficie coperta corpo “B” II° liv.	245,00	750,00 €	183.750,00
Parcheggio e aree asfaltate	1.588,00	94,00 €	149.272,00
Aree a verde piantumate	2590,00	80,00 €	207.200,00
Aree a verde parco giochi	506,00	80,00 €	40.480,00
Aree pavimentate	1490,00	110,00 €	163.900,00
Recinzione di varia tipologia (c.med.)	350,00	50,00 €	17.500,00
Piscina bambini	50,00	300,00 €	15.000,00
Piscina adulti	178,00	300,00 €	53.400,00
Autoclave, depuratore, chiesetta, spogliatoio, bouvette, etc.	130,00	400,00 €	52.000,00
TOTALI			€ 2.124.702,00
Detratte spese per eventuale smaltimento rifiuti a forfait			€ 0,00
Detrazione per vetustà, impermeabil. ed altro a forfait			-€ 531.175,50
Sanatoria urbanistici e/o demolizioni con ripristino dello stato dei luoghi / spese tecniche e catastali / oneri / A.P.E. / etc. a forfait			-€ 121.048,00
Detrazione per vendita senza garanzie, errori e quant'altro a forfait			-€ 212.470,20
VALORE CORRETTO			€ 1.260.008,30

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Sulla base della tipologia dei beni, delle richieste del mercato locale, si ritiene congruo individuare nr. 01 lotti di vendita. Pertanto:

<<<< LOTTO UNO >>>>

- specchietto riepilogativo -

Complesso turistico ricettivo in Castelnuovo della Daunia (Fg), con accesso dalla SP6 Km 18,200 , composto da aree a verde, aree di parcheggio, due corpi di fabbrica principali, accessori e n. 2 abitazioni.

Il complesso edilizio è stato realizzato, in fasi successive con vetustà dei fabbricati variabile tra 25 e 45 anni circa, in virtù della Licenza Edilizia n. 02 del 18.02.1975 a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia; Licenza Edilizia n. 21 del 24.10.1975, in variante alla L.E. n.02/75, a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia; Concessione Edilizia n. 18 del 21.10.1992 in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n. 47/85 per lavori di ampliamento del complesso turistico-alberghiero, a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia; Sanatoria di Opere Abusive n. 03 del 15.02.1995, ai sensi della Legge n. 724/1994 art. 39, a firma del tecnico designato del Comune di Castelnuovo della Daunia (in tale sanatoria ricadono anche le abitazioni Sub. 4-5); "Permesso di abitabilità o di agibilità" - Concessione n. 18/92 del 11.12.1998 a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia, limitata alla struttura alberghiera su due livelli con affaccio sulle piscine (Corpo "B"). Nel possesso del D.E. ovvero ditta individuale conduttrice. La distribuzione degli ambienti è parzialmente conforme alle Planimetrie Catastali e alle tavole di progetto relativamente al Corpo "A" mentre il corpo "B" corrisponde. Certificato di abitabilità/agibilità parziale ovvero presente sul solo corpo "B". Vi sono abusi edilizi da ripristinare e lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamenti statici da effettuarsi.

al Catasto Fabbricati / Terreni in Comune di **Castelnuovo della Daunia (Fg)**

Fo glio	Part.	Sub	Piano	Int	z.c.	Cat.	cl.	Vani /sup. Catas/Comm	Rendita €	Confini salvo altri e migliori
33	253	3 6	T-1°- S1			D/8		__m ²	27.640, 77	Particelle 48, 162, 163, 165, 261, 208, 206 del Foglio 33, Sub. 4 e 5
33	253	5	2°			A/3	1	7,5 v 259 m ²	445,44	distacco su SP6, Subalterno 3,4,6
33	253	4	2°			A/3	1	7,5 v 188 m ²	445,44	distacco su SP6, Subalterno 3,5,6
33	253	2				Ente Urbano		Ha 0.85.21		Area

Classe energetica dell'unità abitativa al sub. 5 = "G" Epgl,nren 277,685 kWh/m² anno

Classe energetica dell'unità abitativa al sub. 4 = "G" Epgl,nren 304,338 kWh/m² anno

Classe energetica dell'edificio "A" = "G" Epgl,nren xxx,xxx kWh/m² anno

Classe energetica dell'edificio "B" = "G" Epgl,nren 252,634 kWh/m² anno

**** Quota pignorata complessiva pari a 1/1 ****

Non risultano presenti le Tabelle Millesimali dell'edificio, le spese ordinarie condominiali annue si presumono pari a circa € 0,00x12=0,00.

INTESTATARI ATTUALI (D.E. numerati in premessa)

numero [1] - per l'intera proprietà

PROVENIENZA

L'intera proprietà del complesso immobiliari in Castelnuovo della Daunia, attualmente identificato al Catasto Fabbricati, alla Contrada "Vettruco" al Foglio 33 particella 253 sub. 4, Categoria A/3 di 7,5 vani al piano 2 e particella 253 Sub. 5 Categoria A/3 di 7,5 vani al piano 2° e al Catasto Terreni al foglio 33 particella 48 di are 74.80, è pervenuta alla società [redacted] i [redacted] codice fiscale [redacted] dal signor [redacted] nato a Castelnuovo della Daunia il [redacted] quale bene personale e l'intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Fabbricati, alla Contrada Vettruco, al foglio 33 particelle 253 sub. 3 e 253 sub. 6 Categoria D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T1 e al Catasto Terreni al foglio 33 particella 57 di are 1.20, particella 59 di are 1.86, particella 62 di are 3.53, particella 51 di are 13.00, particella 52 di are 2.12, particella 53 di are 2.20, particella 181 di are 7.00, particella 50 di are 11.00, particella 206 di are 84.28, particella 207 di are 45.50, particella 211 di are 18,56 e particella 261 di are 41.22, tra gli altri immobili, è pervenuta alla stessa società [redacted] con sede in Foggia codice fiscale [redacted] tra gli altri immobili, dai coniugi [redacted] nato a Castelnuovo della Daunia il [redacted] e [redacted] nata a Castelnuovo della Daunia il [redacted] in regime di comunione legale per la quota di ½ di proprietà ciascuno, il tutto con l'atto di disposizione di beni in trust a rogito del notaio dott. Paolo Simonetti di Cerignola del 10/05/2013 repertorio n. 14578, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 16/5/2013 ai nn. 3962 registro generale e 3205 registro particolare. Nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che il disponente ha istituito Trust disciplinato dalla Legge Jersey denominati "[redacted]" in virtù del quale ha nominato quale trustee la "[redacted]". Ai coniugi [redacted] nato a Castelnuovo Daunia il [redacted] e [redacted] nata a Castelnuovo Daunia il 09/05/1940 in regime di comunione legale, il terreno seminativo in Castelnuovo Daunia, alla Contrada Circelli, esteso ha 1.41.46, riportato in Catasto al foglio 33 particella 49 di are 1.68 fabbricato rurale, particella 206 di are 84.28 seminativo arboreo classe 1 e particella 210 di are 55.50 seminativo arboreo classe II, pervenne dal signor [redacted] nato a Castelnuovo Daunia il [redacted] in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Giuseppina Fortunati di Lucera del 30/09/1986, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 08/10/1986 ai nn. 6815 registro generale e 12959 registro particolare. Allo stesso signor [redacted] nato a Castelnuovo della Daunia il [redacted] l'intera proprietà del terreno in Castelnuovo della Daunia, alla Contrada Cinnelli, della superficie di ha 1.30.60, in Catasto al foglio 33 particella 48 e del terreno ivi della superficie di are 29.20, in Catasto al foglio 33 particella 179, è pervenuta dal signor [redacted] nato a Casalnuovo Monterotaro il [redacted] con l'atto di compravendita per notar Fortunati del 24/05/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 12/6/1968 ai nn. 13531 registro generale e 182927 registro particolare.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Secondo quanto riportato negli atti del fascicolo, alla data delle visure, salvo altre, gravano sugli immobili in oggetto le seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 2051 registro particolare n. 318 del 7/3/2007 di euro 700.000,00 a favore Banca Intesa Mediocredito S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 13300400150, domicilio ipotecario eletto in Foggia, Via Manfredi n. 11, contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelnuovo della Daunia il 9/5/ 1940 e [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED], in virtù di atto per notar Orfina Scroceo di Lucera del 27/2/2007 repertorio n. 46230. A garanzia del finanziamento della somma di euro 400.000,00 della durata di 15 anni. ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, alla Località Paolucci, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 33 particelle graffate 253 sub. 3 e 253 sub. 6 natura D8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T-S-1, di cui i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, alla Località Paolucci, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 253 sub. 4 natura A3 di 7,5 vani al piano 2 e particella 253 sub. 5 natura A3 di 7,5 vani al piano 2, di cui il signor [REDACTED] [REDACTED] risulta titolare dell'intero diritto di proprietà;
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 9220 registro particolare n. 1841 del 2/10/2008 di euro 62.823,30 a favore Equitalia Foggia Spa con sede in Foggia, codice fiscale 01594070714, domicilio ipotecario eletto in Via Portogallo n. 10, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED], in virtù di atto amministrativo dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia con sede in Foggia del 26/9/2008 repertorio n. 54022/2008. A garanzia della somma di euro 31.411,65. ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 253 sub. 4 natura A3; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Terreni al foglio 33 particelle 52, 62, 53, 49, 206, 50, 57, 59, 51 e 181 tutte natura T; 3) diritti pari a 1/4 di proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Terreni al foglio 33 particelle 55, 61, 56 e 60 tutte natura T;
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 9371 registro particolare n. 1914 del 7/10/2008 di euro 239.682,68 a favore Equitalia Foggia Spa con sede in Foggia, codice fiscale 01594070714, domicilio ipotecario eletto in Via Portogallo n. 10, contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED], in virtù di atto amministrativo dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 3/ 10/2008 repertorio n. 54267/2008r A garanzia della somma di euro 1 19.841,34. Ipoteca, tra l'altro immobile, su: diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 33 particelle 253 sub. 3 natura D8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali e particella 253 sub. 6 natura D8, - iscrizione ipoteca legale registro generale n. 2512 registro particolare n. 430 del 13/3/2009 di euro 18.335,66 a favore Gema S.p.A. con sede in Foggia, codice fiscale 03482970716, domicilio ipotecario eletto in Corso del Mezzogiorno n. 34 B/8, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED], in virtù di atto amministrativo di Gema S.p.A. del 5/3/2009 repertorio ri. 538/2009. A garanzia della somma di euro 9.167,83. ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, alla C.da Vetrucò, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 253 sub. 3 natura D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 1889 registro particolare n. 351 del 10/03/2011 di euro 43.157,56 a favore Equitalia Etr S.p.A. con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto presso Equitalia Etr Spa, in Foggia, Via Portogallo n. 10, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED], in virtù di atto di Equitalia Etr S.p.A. dell'1/3/2011 repertorio n. 1691/43 a garanzia della somma di euro 21.578,78. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, alla

C.da Vettruco, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 253 sub. 4 natura A3 di 7,5 vani;

- trascrizione vincolo di trust registro generale n. 3963 registro particolare n. 3206 del 16/05/2013 a favore [REDACTED] nato a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Castelnuovo della Daunia il [REDACTED], contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in virtù di atto per notar Paolo Simonetti di Cerignola del 10/5/2013 repertorio n. 14578. Immobili vincolati, tra gli altri: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Fabbricati, alla Contrada Vettruco, al foglio 33 particella 253 sub. 4 natura A3 di 7,5 vani al piano 2 e particella 253 sub. 5 natura A3 di 7,5 vani al piano 2 e al Catasto Terreni al foglio 33 particella 48 natura T di are 74.80; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Fabbricati, alla Contrada Vettruco, al foglio 33 particelle 253 sub. 3 e 253 sub. 6 natura D8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T 1 e al Catasto Terreni al foglio 33 particella 57 natura T di are 1.20, particella 59 natura T di are 1.86, particella 62 natura T di are 3.53, particella 51 natura T di are 13.00, particella 52 natura T di are 2.12, particella 53 natura T di are 2.20, particella 181 natura T di are 7.00, particella 50 natura T di are 11.00, particella 206 natura T di are 84.28, particella 207 natura T di are 45.50, particella 211 natura T di are 18.56 e particella 261 natura T di are 41.22; diritti pari a 2/4 di proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, distinte al Catasto Terreni al foglio 33 particella 55 natura T di are 4.01, particella 56 natura T di are 1.10, particella 60 natura T di are 0.24 e particella 61 natura T di are 1,78. Nel quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue: "Il disponente ha istituito trust disciplinato dalla legge Jersey denominato "Tnist Famiglia [REDACTED] in virtù del quale ha nominato quale trustee la [REDACTED]". Il tutto come meglio indicato in atto.";
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8810 registro particolare n. 7083 del 9/ 12/2015 a favore Banca Mediocredito Italiano S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED] con sede in Foggia, codice fiscale [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 9/1 /2015 repertorio n. 8848/2015. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Castelnuovo della Daunia, alla Contrada Vettruco, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 33 particelle 253 sub. 3 e 253 sub. 6 natura D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T 1 S1, particella 253 sub. 4 natura A3 al piano 2 e particella 253 sub. 5 natura A3 al piano 2.

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI INCLUSI NEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI

PREZZO BASE DEL LOTTO Nr. "1" = € 1.425.000,00

(Euro_unmilionequattrocentoventicinquemila/00)

SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE

NR.199 DEL 18.12.2008 (I.A.C.P.)

Per il complesso edilizio, in cui rimangono i beni pignorati, non sussistono tali condizioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI

Il complesso turistico ricettivo al Sub. 3 e 6 graffati, composto dal corpo "A" e "B" e pertinenze comuni, su eventuale determinazione del G.E., potrebbe suddividersi con un progetto di divisione

anche al fine di un maggior ricavo dalla vendita. Si consiglia l'esecuzione di prove di carico alla struttura statica per un collaudo puntuale. Gli eventuali chiarimenti, avanzati dalle parti, dovranno pervenire allo scrivente almeno quindici giorni prima della prossima udienza, fissata per il giorno 18.07.2018

6. ALLEGATI

1. Visure storiche per immobile, aggiornate e/o allegare alla doc. ipotecaria e catastale;
2. Stralcio di Mappa;
3. Planimetria Catastale del complesso edilizio al Foglio 33 Part. 253 Sub. 3-6;
4. Planimetria Catastale dell'unità abitativa al Foglio 33 Part. 253 Sub. 4;
5. Planimetria Catastale dell'unità abitativa al Foglio 33 Part. 253 Sub. 5;
6. Allegati fotografici;
7. Sovrapposizione ortofoto / stralcio di mappa dei beni pignorati;
8. Nota di convocazione delle parti;
9. Nota di convocazione al possessore della struttura ricettiva;
10. ~~Nota inviata all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Foggia (Fg);~~
11. ~~Riscontro ricevuto dall'Agenzia delle Entrate, ufficio di Foggia (Fg);~~
12. Nota inviata allo S.U.E. del Comune di Castelnuovo della Daunia (Fg);
13. ~~Nota inviata all'amministratore pro-tempore e riscontro, rendiconti/tabelle ricevuti dallo stesso;~~
14. C.D.U. del terreno in Comune di Castelnuovo della Daunia (Fg) al F.33 Part. 253 Sub. 2;
15. Documentazione Urbanistica ricevuta dal S.U.E.;
16. Relazione sulla Sicurezza del 12.12.17;
17. Intimazione prot. 4790 del 14.12.17;
18. C.I.L.A. del 06.04.2018;
19. Richiesta di proroga, accettata, all'intimazione prot. 4790 del 14.12.17;
20. ~~Estratto dell'atto di Matrimonio del D.E.;~~
21. Agenzia del territorio: valori OMI, Borsino immobiliare e annunci di vendita;
22. nr. 03 Attestati di Prestazione Energetica;
23. Verbali di sopralluogo.

Luogo e data

Foggia, 17.04.2018

Timbro
(geom. C

