

Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

Ill.mo dott. ██████████ Palagano

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 283/2017 R.G.E.**Promossa da: **soc. UniCredit Spa e per essa soc. doBank Spa**Contro: ██████████ ██████████, ██████████ ██████████
e ██████████ ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████**RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO**

| | |
|--|---------------------|
| 📁 Premessa..... | pag 2 |
| § Le attività peritali espletate..... | pag 5 |
| ALLEGATI | pag 6 |
| § La suddivisione in lotti..... | pag 7 |
| § Risposta al Quesito n. 1)..... | pag 8 |
| § Risposta al Quesito n. 1)-bis..... | pag 10 |
| § Risposta al Quesito n. 1)-ter..... | pag 27 |
| § Risposta al Quesito n. 1)-quater..... | pag 27 |
| § Risposta al Quesito n. 1)-quinqies..... | pag 28 |
| § Risposta al Quesito n. 2)..... | pag 28 |
| § Risposta al Quesito n. 2)-bis..... | pag 32 |
| § Risposta al Quesito n. 3)..... | pag 34 |
| § Risposta al Quesito n. 4)..... | pag 56 |
| § Risposta al Quesito n. 4)-bis..... | pag 63 |
| § Risposta al Quesito n. 5)..... | pag 64 |
| § Risposta al Quesito n. 6)..... | pag 64 |
| § Risposta al Quesito n. 7)..... | pag 68 |
| § Risposta al Quesito n. 8)..... | pag 68 |
| § Risposta al Quesito n. 9)..... | pag 69 |
| § Risposta al Quesito n. 10)..... | pag 69 |
| § Risposta al Quesito n. 11)..... | pag 70 |
| § Risposta al Quesito n. 12)..... | pag 76 |
| RIEPILOGO LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII | da pag 76 a pag 114 |

Foggia, 15 aprile 2021

L'Esperto

Geom. Giuseppe Masciopinto



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

§ Premessa.

A seguito di incarico conferitogli dal sig. G.E. dott. ██████████ Palagano, all'udienza del 24/09/2019 lo scrivente geom. Giuseppe Masciopinto con studio tecnico in Torremaggiore alla p.zza Incoronazione 16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n.794 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Foggia accettava l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, si impegnavo a rispondere con relazione scritta ai 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 del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1) – **bis** alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹ (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) 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'immobile² (² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.);
- 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) – **quinqies** 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, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) – **bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari 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



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) - alla stima dei beni³ (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) in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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 occupato da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴ (⁴ Indichi 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 anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), 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;



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- 10) - alla verifica della regolarità edilizio 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 accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
 - d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
 - e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
 - f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

- 12) - alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-querter 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;



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

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, precisando diritto e quota.”

Le attività peritali espletate dallo scrivente hanno consentito:

- ▶ di rilevare la consistenza e le caratteristiche degli immobili in oggetto con sopralluoghi **(cfr. all.1)**;
- ▶ di acquisire i dati anagrafici degli esecutati presso gli uffici comunali preposti, onde verificare il regime patrimoniale degli stessi ed i dati residenziali; **(cfr. all. 2i)**;
- ▶ di acquisire la documentazione catastale degli immobili presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio del Territorio **(cfr. 3i)**;
- ▶ di estrarre dal sito web SIT Puglia l’ortofoto degli immobili in oggetto su base catastale, nonché l’ortofoto 3D da Google Maps; **(cfr. all. 4i)**;
- ▶ di rappresentare idoneamente lo stato di fatto degli immobili de quibus con redazione di elaborati grafici e fotografici degli stessi **(cfr. all. 5i e 6i)**;
- ▶ di acquisire le quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate su internet dall’Agenzia delle Entrate, relativa ad immobili simili, nonché quelle di agenzie immobiliari e studi tecnici operanti nel settore; di acquisire i costi di costruzione di immobili simili pubblicati su internet dall’Ordine degli ingegneri della Provincia di Foggia; di redigere computi metrici e tabelle per superfici, stima dei costi di adeguamento e dei valori di mercato **(cfr. all. 7i)**;
- ▶ di acquisire i dati urbanistico-edilizi degli immobili in oggetto presso l’U.T.C. del Comune di San Giovanni Rotondo **(cfr. all. 8i)**;
- ▶ di redigere gli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili in oggetto **(cfr. all. 9, 10i, 11i, 12i, 13i, 14i, 15i e 16i)**;

Sia il creditore precedente che gli esecutati non hanno nominato nessun proprio consulente tecnico di parte, i debitori esecutati costituitisi in giudizio tramite il proprio procuratore legale avv. to Giuseppe Agnusdei, hanno pienamente collaborato alle attività



Geom. Giuseppe Masciopinto

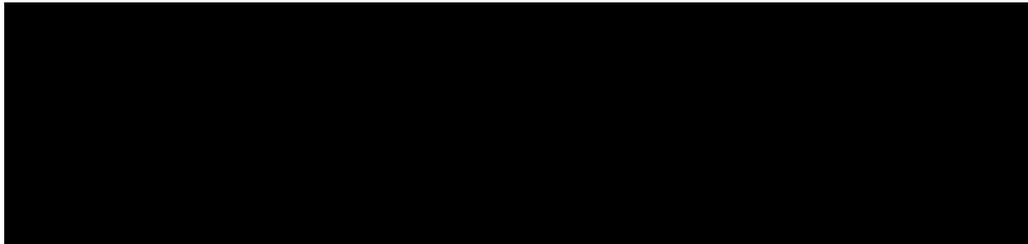
Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopinguisep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

peritali consentendo allo scrivente di svolgere tutti i rilievi necessari degli immobili in oggetto (cfr. verbale di A.P. di all. 1).

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:



- 📎 8_ALL_3B_VISURA STORICA SAN GIOVANNI R. F_40 p_706 sub_9
- 📎 9_ALL_3C_VISURA STORICA SAN GIOVANNI R. F_40 p_706 sub_10
- 📎 10_ALL_3D_VISURA STORICA SAN GIOVANNI R. F_40 p_706 sub_11
- 📎 11_ALL_3E_VISURA STORICA SAN GIOVANNI R. F_40 p_706 sub_12
- 📎 12_ALL_3F_VISURA STORICA SAN GIOVANNI R. F_40 p_706 sub_13
- 📎 13_ALL_3G_VISURA STORICA SAN GIOVANNI R. F_40 p_706 sub_14
- 📎 14_ALL_3H_VISURA STORICA SAN GIOVANNI R. F_40 p_707 sub_4
- 📎 15_ALL_3I_VISURA STORICA SAN GIOVANNI R. F_40 p_1452
- 📎 16_ALL_3L_ELABORATO PLANIMETRICO F40 p706
- 📎 17_ALL_3M_ELABORATO PLANIMETRICO F40 p707
- 📎 18_ALL_3N_ELENCO SUBALTERNI F40 p706
- 📎 19_ALL_3O_ELENCO SUBALTERNI F40 p707
- 📎 20_ALL_3P_ESTRATTO DI MAPPA F40 p706-707-1452

- 📎 21_ALL_3Q_PLANIMETRIA CATASTALE SAN GIOV. R. F_40 p_706 sub_8
- 📎 22_ALL_3R_PLANIMETRIA CATASTALE SAN GIOV. R. F_40 p_706 sub_9
- 📎 23_ALL_3S_PLANIMETRIA CATASTALE SAN GIOV. R. F_40 p_706 sub_10
- 📎 24_ALL_3T_PLANIMETRIA CATASTALE SAN GIOV. R. F_40 p_706 sub_11
- 📎 25_ALL_3U_PLANIMETRIA CATASTALE SAN GIOV. R. F_40 p_706 sub_12
- 📎 26_ALL_3V_PLANIMETRIA CATASTALE SAN GIOV. R. F_40 p_706 sub_13
- 📎 27_ALL_3Z_PLANIMETRIA CATASTALE SAN GIOV. R. F_40 p_706 sub_14
- 📎 28_ALL_3ZA_PLANIMETRIE CATASTALI SAN GIOV. R. F_40 p_707 sub_4
- 📎 29_ALL_4A__ORTOFOTO 2D SIT PUGLIA SU BASE CATASTALE
- 📎 30_ALL_4B_ORTOFOTO 3D GOOGLE CON INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI
- 📎 31_ALL_5A_STRALCIO DI MAPPA CATASTALE E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA ESTERNI
- 📎 32_ALL_5B_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO PRIMO PIANO INTERRATO
- 📎 33_ALL_5C_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO PRIMO PIANO TERRA
- 📎 34_ALL_5D_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO PRIMO PIANO PRIMO E SECONDO
- 📎 35_ALL_5E_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO PRIMO PIANO TERZO-TERZO CONFORMATO
- 📎 36_ALL_5F_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO SECONDO
- 📎 37_ALL_5G_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO TERZO
- 📎 38_ALL_5H_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO QUARTO
- 📎 39_ALL_5I_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO QUINTO
- 📎 40_ALL_5L_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO SESTO



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopinguisep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- 📎 41_ALL_5M_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO SETTIMO
- 📎 42_ALL_5N_PLANIMETRIA STATO DI FATTO LOTTO OTTAVO
- 📎 43_ALL_6A_FASCICOLO FOTO ESTERNE LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII
- 📎 44_ALL_6B_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO I PIANO INTERRATO
- 📎 45_ALL_6C_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO I PIANO TERRA
- 📎 46_ALL_6D_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO I PIANO PRIMO
- 📎 47_ALL_6E_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO I PIANO SECONDO
- 📎 48_ALL_6F_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO I PIANO TERZO
- 📎 49_ALL_6G_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO II
- 📎 50_ALL_6H_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO III
- 📎 51_ALL_6I_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO IV
- 📎 52_ALL_6L_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO V
- 📎 53_ALL_6M_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO VI
- 📎 54_ALL_6N_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO VII
- 📎 55_ALL_6O_FASCICOLO FOTO INTERNE LOTTO VIII
- 📎 56_ALL_7A_COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI ORDINE INGEGNERI DI FOGGIA
- 📎 57_ALL_7Abis_VARIAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE ISTAT
- 📎 58_ALL_7Ater_QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- 📎 59_ALL_7B_TABULATO SUPERFICI COME DA ALLEGATO 2 MANUALE BANCA DATI OMI
- 📎 60_ALL_7C_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO COSTI DI ADEGUAMENTO LOTTO PRIMO
- 📎 61_ALL_7D_TABULATO STIMA VALORE DI MERCATO LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII
- 📎 62_ALL_8A_TITOLI EDILIZI LOTTO I (HOTEL INIZIALE)
- 📎 63_ALL_8B_COLLAUDO STATICO LOTTO I (HOTEL INIZIALE)
- 📎 64_ALL_8C_TITOLI EDILIZI LOTTO I (HOTEL SOPRAELEVAZIONE)
- 📎 65_ALL_8D_COLLAUDO STATICO LOTTO I (HOTEL SOPRAELEVAZIONE)
- 📎 66_ALL_8E_TITOLI EDILIZI LOTTO I (HOTEL AMPLIAMENTO)
- 📎 67_ALL_8F_COLLAUDO STATICO LOTTO I (HOTEL AMPLIAMENTO E SCALA SICUR.)
- 📎 68_ALL_8G_TITOLI EDILIZI LOTTO II (NEGOZIO)
- 📎 69_ALL_8H_COLLAUDO STATICO LOTTO II (NEGOZIO)
- 📎 70_ALL_8I_TITOLI EDILIZI LOTTI III-IV-V-VI-VII-VIII
- 📎 71_ALL_8L_COLLAUDO STATICO LOTTI III-IV-V-VI-VII-VIII
- 📎 72_ALL_9_ASSEVERAZ. NECESSITA' APE LOTTI I-II-IV-V-VI-VII-VIII
- 📎 73_ALL_10A_MODULO DICH FIRMATO APE LOTTO PRIMO
- 📎 74_ALL_10B_APE LOTTO PRIMO
- 📎 75_ALL_11A_MODULO DICH FIRMATO APE LOTTO SECONDO
- 📎 76_ALL_11B_APE LOTTO SECONDO
- 📎 77_ALL_12A_MODULO DICH FIRMATO APE LOTTO QUARTO
- 📎 78_ALL_12B_APE LOTTO QUARTO
- 📎 79_ALL_13A_MODULO DICH FIRMATO APE LOTTO QUINTO
- 📎 80_ALL_13B_APE LOTTO QUINTO
- 📎 81_ALL_14A_MODULO DICH FIRMATO APE LOTTO SESTO
- 📎 82_ALL_14B_APE LOTTO SESTO
- 📎 83_ALL_15A_MODULO DICH FIRMATO APE LOTTO SETTIMO
- 📎 84_ALL_15B_APE LOTTO SETTIMO
- 📎 85_ALL_16A_MODULO DICH FIRMATO APE LOTTO OTTAVO
- 📎 86_ALL_16B_APE LOTTO OTTAVO

SULLA NECESSITA'-OPPORTUNITA' DI SUDDIVIDERE I BENI PIGNORATI IN PIU' LOTTI

Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

I beni pignorati sono costituiti da: un albergo con annessi sala ristoro ed accessori, locali a parcheggio e servizi, nonché corti e terreno pertinenziali; un locale negozio con annesso deposito-magazzino; un grande locale ad uso garage; n. 5 abitazioni civili, costituiti tutti già da distinte unità immobiliari, pertanto lo scrivente li considera suddivisi in n. 8 (otto) lotti.

§ Risposta al quesito n. 1). PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

Con verbale di pignoramento immobiliare del 06/06/2017 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 12334 R.G. e 9291 R.P., la soc. UNICREDIT s.p.a. con sede legale in Roma alla Via Specchi n.16, e per essa quale mandataria la soc. doBank Spa con sede legale in Verona, Piazzetta Monte n. 1, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall’avv. Alessandro Scippa del Foro di Foggia, ed elettivamente domiciliata presso il suo lo studio legale in Foggia, alla Via Dante n.5, ha sottoposto a pignoramento immobiliare, per crediti derivanti da esposizioni debitorie e comunque entro i limiti delle diverse garanzie fidejussorie prestate, i seguenti beni immobili, con tutti gli annessi e connessi, usi e diritti, ragioni e servitù, attinenze e pertinenze nulla escluso od eccettuato (N.B.: la piena proprietà):

- 1)- immobile sito in abitato di San Giovanni Rotondo(FG) alla Via San Gaetano nr.4, riportato in N.C.E.U. al foglio 40 particella 706 sub.9 Piano T Nat. C1, 188 mq **(individuato dal CTU quale LOTTO II)**;
- 2)- immobile sito in abitato di San Giovanni Rotondo (FG) alla Via San Gaetano nr.4, riportato in N.C.E.U. al foglio 40 particella 706 sub 12 Piano 2-3 Nat. A2, consistenza 12,5 vani **(individuato dal CTU quale LOTTO VII)**;
- 3)- immobile sito in abitato di San Giovanni Rotondo (FG) alla Via San Gaetano nr.4, riportato in N.C.E.U. al foglio 40 particella 706 sub 14 Piano S2, Nat. C6, 377 mq **(individuato dal CTU quale LOTTO III)**;
- 4)- immobile sito in abitato di San Giovanni Rotondo (FG) alla Via San Lorenzo s.n.c., riportato in N.C.E.U. al foglio 40 particella 707 sub 4 Piano S1-T-1-2-3 Nat. D2 **(individuato dal CTU quale LOTTO I)**;
- 5)- immobile sito in San Giovanni Rotondo (FG) in Catasto Terreni al foglio 40



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

particella 1452 Nat. T, Consistenza: 1 are 65 centiare (**incluso dal CTU nel LOTTO I**);

Con successivo verbale di pignoramento immobiliare dell'11/01/2018 trascritto il 26/03/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6722 R.G. e 5034 R.P., la Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc. Coop. A r.l. con sede in San Giovanni Rotondo alla Via A. Moro n. 9, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avv. Tommaso Dimartino del Foro di Foggia, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio legale in San Giovanni Rotondo al Corso Roma n. 40, ha sottoposto a pignoramento immobiliare, per crediti derivanti da contratto di mutuo ipotecario fondiario sia i beni individuati ai precedenti punti n. 1-2-3-4 (escluso il terreno n.5) che i seguenti beni immobili, con ogni diritto, ragione, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e quant'altro attinente gli immobili stessi (N.B.: la piena proprietà):

6)- immobile sito in abitato di San Giovanni Rotondo(FG) alla Via San Gaetano nr.4, riportato in N.C.E.U. al foglio 40 particella 706 sub.13 Piano 3, Nat. A2, consistenza 7 vani (**individuato dal CTU quale LOTTO VIII**);

7)- immobile sito in abitato di San Giovanni Rotondo (FG) alla Via San Gaetano nr.4, riportato in N.C.E.U. al foglio 40 particella 706 sub 11 Piano 2, Nat. A2, consistenza 7 vani (**individuato dal CTU quale LOTTO VI**);

8)- immobile sito in abitato di San Giovanni Rotondo (FG) alla Via San Gaetano nr.4, riportato in N.C.E.U. al foglio 40 particella 706 sub 8 Piano T-1, Nat. A2, consistenza 7,5 vani (**individuato dal CTU quale LOTTO IV**);

9)- immobile sito in abitato di San Giovanni Rotondo (FG) alla Via San Gaetano nr.4, riportato in N.C.E.U. al foglio 40 particella 706 sub 10 Piano 1, Nat. A2, consistenza 7,5 vani (**individuato dal CTU quale LOTTO V**);

Lo scrivente ha effettuato un puntuale controllo della documentazione in atti, relativamente agli estratti del catasto, ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relativi ai beni pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti, ritenendola completa, così come attestano le stesse “Certificazioni notarili ex art. 567, comma 2°, c.p.c.”, agli atti polisweb, a firma del notaio dr.



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

Francesco Valente, iscritto presso il collegio notarile di Taranto, e del notaio Amelia Anna Benincaso iscritta presso il collegio notarile riunito di Foggia e Lucera.

§ Risposta al quesito n. 1) bis. PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

Le vicende traslative e catastali degli immobili pignorati nel ventennio anteriore ai pignoramenti, sulla base della documentazione in atti, sono le seguenti, di cui alle note di trascrizione dei pignoramenti immobiliari nn. 12334/9291 del 6/06/2017 e nn. 6722/ del 26/03/2018:

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI NEL CORSO DEL TEMPO

PROPRIETA' ██████████ ██████████ E ██████████ ██████████

- 1) **il fabbricato distinto dalla particella 707 subalterno 4 del foglio 40** è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a "██████████ ██████████ ██████████ ██████████", proprietà per 1/2 e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, proprietà per 1/2" con la consistenza di: "Foglio 40 particella 707 subalterno 4, via San Lorenzo s.n.c., piano S1-T-1-2-3, categoria D/2, Rendita Euro 34.668,60;
 - che la particella 707 subalterno 4 deriva dalla particella 707 subalterno 3 in virtù di variazione n. 000375.1/2000 dell'08.04.2000 per Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione;
 - che a sua volta il subalterno 3 della particella 707 deriva dalla fusione dei subalterni 1 e 2 della particella 707 giusta variazione n. 601029.1/1998 del 27.07.1998 per Fusione -Ampliamento - Ristrutturazione.
 - che tale fabbricato risulta edificato su terreno di mq 1653, ad oggi riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo alla Partita 1 con la consistenza di: "Foglio 40 particella 707, ente urbano, are 16.53";
 - che con variazione d'ufficio del 12.03.1993 n. 102.1/1993, il terreno distinto al foglio 40 particella 707, di originarie are 7.40, comprendeva la particella 479 del foglio 40 di are 5.63, elevando la propria estensione ad are 13.03; infine con variazione geometrica del 04.04.2000 n. 671,1/2000, la suddetta particella 707 di are 13.03, comprendeva la particella 2559 del foglio 40 di are 3.50, elevando la propria estensione alle attuali are 16.53;
 - che la particella 479 del foglio 40 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 06.12.1977;
 - che la particella 2559 del foglio 40 deriva dall'originaria particella 706 giusta frazionamento n. 671.112000 del 04.04.2000.
- 2) **il fabbricato distinto dalla particella 706 subalterno 12 del foglio 40** è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a "██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████", proprietà in comunione legale dei beni e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, proprietà in comunione legale dei beni" con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706 subalterno 12, via San Gaetano n. 4, piano 2-3, categoria A/2, Classe 2, consistenza vani 12,5, superficie catastale totale mq. 293, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 285, Rendita Euro 1.452,54;
 - che la particella 706 subalterno 12 deriva dalla fusione delle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in virtù di variazione n. 26528.1/2005 del 19.05.2005, protocollo n. FG0104756 per Fusione - Ampliamento - Ristrutturazione - Divisione;
 - che a loro volta i subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 706 derivano dalla particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 giuste variazioni n. 14601.1/2005, 14601.2/2005, 14601.3/2005, 14601.4/2005, 14601.5/2005, 14601.6/2005 tutte del 17.03.2005 per Modifica identificativo - Allineamento Mappe.
 - che tale fabbricato risulta edificato su terreno di mq 551, ad oggi riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo alla Partita 1 con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706, ente urbano, are 5.51";
 - che la particella 706 del foglio 40:
 - con frazionamento n. 671.1/2000 del 04.04.2000 originava la particella 2559 del foglio 40 (oggi unita



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- all'ente urbano di cui alla particella 707);
- con tabella di variazione n. 95231.1/2005 del 09.05.2005, protocollo n. FG0095231 comprendeva la particella 1453 dello stesso foglio 40;
 - che la particella 1453 del foglio 40 deriva dalla particella 1338 del foglio 40 giusta frazionamento n. 886 in atti dal 25.03.1988.
- La particella 1338, a sua volta, deriva dall'originaria particella 62 in virtù di frazionamento n. 10183 in atti dal 25.03.1988.
- 3) **il fabbricato distinto dalla particella 706 subalterno 9 del foglio 40** risulta riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo "(FG) in ditta a " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà in comunione legale dei beni e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], proprietà in comunione legale dei beni" con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706 subalterno 9, via San Gaetano n. 4, piano T, categoria C/1, Classe 4, consistenza mq 188, superficie catastale totale mq 225, Rendita Euro 3.281,77;
- che la particella 706 subalterno 9 deriva dalla fusione delle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in virtù di variazione n. 26528.1/2005 del 19.05.2005 protocollo n. FG0104756 per Fusione - Ampliamento - Ristrutturazione - Divisione;
 - che a loro volta i subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 706 derivano dalle particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 giuste variazioni n. 14601.1/2005, 14601.2/2005 -14601.3/2005, 14601.4/2005, 14601.5/2005, 14601.6/2005 tutte del 17.03.2005 per Modifica Identificativo - Allineamento Mappa.
 - che tale fabbricato risulta edificato su terreno di mq 551, ad oggi riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo alla Partita 1 con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706, ente urbano, are 5.51 ";
 - che la particella 706 del foglio 40:
 - con frazionamento n. 671.112000 del 04.04.2000 originava la particella 2559 del foglio 40 (oggi unita all'ente urbano di cui alla particella 707);
 - con tabella di variazione n. 95231.1/2005 del 09.05.2005, protocollo n. FG0095231 comprendeva la particella 1453 dello stesso foglio 40;
 - che la particella 1453 del foglio 40 deriva dalla particella 1338 del foglio 40 giusta frazionamento n. 886 in atti dal 25.03.1988;
- La particella 1338, a sua volta, deriva dall'originaria particella 62 in virtù di frazionamento n. 10183 in atti dal 25.03.1988;
- 4) **il fabbricato distinto dalla particella 706 subalterno 14 del foglio 40** risulta riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà in comunione legale dei beni e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], proprietà in comunione legale dei beni" con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706 subalterno 14, via San Gaetano n. 4, piano S2, categoria C/6, Classe 1, consistenza mq 377, superficie catastale totale mq 395, Rendita catastale Euro 1.109,81;
- che la particella 706 subalterno 14 deriva dalla fusione delle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in virtù di variazione n. 26528.1/2005 del 19.05.2005 protocollo n. FG0104756 per Fusione - Ampliamento - Ristrutturazione - Divisione;
 - che a loro volta i subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 706 derivano dalle particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 giuste variazioni n. 14601.1/2005, 14601.2/2005 -14601.3/2005, 14601.4/2005, 14601.5/2005, 14601.6/2005 tutte del 17.03.2005 per Modifica Identificativo - Allineamento Mappa.
 - che tale fabbricato risulta edificato su terreno di mq 551, ad oggi riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo alla Partita 1 con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706, ente urbano, are 5.51";
 - che la particella 706 del foglio 40:
 - con frazionamento n. 671.112000 del 04.04.2000 originava la particella 2559 del foglio 40 (oggi unita all'ente urbano di cui alla particella 707);
 - con tabella di variazione n. 95231.1/2005 del 09.05.2005, protocollo n. FG0095231 comprendeva la particella 1453 dello stesso foglio 40;
 - che la particella 1453 del foglio 40 deriva dalla particella 1338 del foglio 40 giusta frazionamento n. 886 in atti dal 25.03.1988;
- La particella 1338, a sua volta, deriva dall'originaria particella 62 in virtù di frazionamento n. 10183 in atti dal 25.03.1988;
- 5) **il terreno distinto dalla particella 1452 del foglio 40** risulta riportato nel Catasto Terreni del Comune di



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopinguisep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a "██████████ ██████████ ██████████", proprietà in comunione legale dei beni e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, proprietà in comunione legale dei beni" con la consistenza di: "Foglio 40 particella 1452 seminativo arborato, classe 3, are 1.65, R.D. 0,51 e R.A. 0,38;

- che la particella 1452 del foglio 40 deriva dalla particella 1338 del foglio 40 giusta frazionamento n. 886 in atti dal 25.03.1988;

La particella 1338, a sua volta, deriva dall'originaria particella 62 in virtù di frazionamento n. 10183 in atti dal 25.03.1988;

CRONISTORIA DELLE FORMALITA' NEL VENTENNIO

PROPRIETA' ██████████ ██████████ E ██████████ ██████████

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **26 marzo 2018** al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2018, Rep. 202.
Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87. Grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, ma non comprende il terreno p.la 1452 del foglio 40 di proprietà ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 giugno 2017** al n. 9291 di reg. part. e n. 12334 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 23 maggio 2017, Rep. 3818.
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **16 novembre 2016** al n. 2721 di reg. part. e n. 22468 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per complessivi euro 160.000,00 (centosessantamila/00), a garanzia della somma di euro 130.000,00 (centotrentamila/00), giusta Decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 15 giugno 2015, Rep. 1054/2015.
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 giugno 2013** al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, (quale Terzo datore di ipoteca), e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, (quale Terzo datore di Ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00 (unmilione/00), giusto atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269.
L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, ma non comprende il terreno p.la 1452 del foglio 40 di proprietà ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **27 ottobre 2003** al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintoge@yaho.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238.

L'ipoteca grava sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, i subalterni 12, 9 e 14. A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **20 aprile 2002** al n. 1193 di reg. part. e n. 9310 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], nata [REDACTED], per complessivi euro 740.000,00 (settecentoquarantamila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 370.000,00 (trecentosettantamila/00), giusta atto del 17 aprile 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 32859.
L'ipoteca grava sull'albergo sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 40 particella 707 subalterno 4. A margine della predetta iscrizione risultano annotazioni nn. 2268, del 2 luglio 2008 e 3310 del 10 novembre 2011: atti modificativi di mutuo.
- **Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **27 febbraio 2002** al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.
Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data **24 aprile 1999** al n. 1199 di reg. part. e n. 7856 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], (quale Terzo Datore di Ipoteca), e [REDACTED], nata [REDACTED], (quale Terzo datore di Ipoteca), per complessive lire 800.000.000 (ottocentomilioni), a garanzia del mutuo decennale di originarie lire 400.000.000 (quattrocentomilioni), giusta atto del 22 aprile 1999 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 28271.
L'ipoteca grava sull'albergo sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 40 particella 707 subalterno 3 (oggi particella 707 subalterno 4).
Il mutuo è concesso alla società "ALBERGO RISTORANTE LA BELLAVISTA di [REDACTED] [REDACTED]" con sede in San Giovanni Rotondo, C.F. 01939480719.
- **Trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione** (quando previsto da leggi speciali) eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **7 dicembre 1998** al n. 14615 di reg. pari. e n. 19413 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.
Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno vincolato all'uso turistico alberghiero, per la durata di anni 25, l'ampliamento al fabbricato sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 40 particella 707 e parte della particella 706.
- **Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **7 dicembre 1998** al n. 14614 di reg. part. e n. 19412 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], nato a San Giovanni Rotondo



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintoge@yaho.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- (FG) il 25 febbraio 1944, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.
- Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno asservito a parcheggio pertinenziale la superficie di mq 681 a servizio del costruendo ampliamento del fabbricato denominato "Albergo ristorante La Bellavista". Detto asservimento fa parte della maggior consistenza del terreno annesso al fabbricato esistente identificato al foglio 40 con la particella 707 e con la particella 706.
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **8 giugno 1998** al n. 1352 di reg. part. e n. 9090 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED] [REDACTED], nato San Giovanni Rotondo (FG) il 25 febbraio 1944, (quale Terzo Datore di Ipoteca), e [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED], (quale Terzo datore di Ipoteca), per complessive lire 720.000.000 (settecentoventimilioni), a garanzia del mutuo decennale di originarie lire. 500.000.000 (cinquocentomilioni), giusta atto del 5 giugno 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 26836.
- L'ipoteca grava sull'albergo sito in San Giovanni Rotondo già distinto al foglio 40 particella 707 subalterno 1 graffata alla particella 707 subalterno 2 (oggi particella 707 subalterno 4).
- Il mutuo è concesso alla società "ALBERGO RISTORANTE LA BELLAVISTA di [REDACTED] [REDACTED]" con sede in San Giovanni Rotondo, C.F. 01939480719.
- **Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 28 dicembre 1996 al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 In regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.
- Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:
- mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;
 - mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade)
 - mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.lla 706 (ex 706/A);
- hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta pila 706.
- **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **9 novembre 1996** al n. 12692 di reg. part. e n. 16519 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] GIOVANNI [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.
- Con tale atto [REDACTED] Giovanni vendeva a [REDACTED] [REDACTED], che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005, nonché del suolo di mq 165 distinto al foglio 40 particella 1452.
- **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **7 agosto 1995** al n. 10252 di reg. part. e n. 13023 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A [REDACTED], per la



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 - 71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

7769 di reg. part. e n. 9265 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e PAGLIATELLI [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] A, [REDACTED], giusta atto del 25 marzo 1991 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 16223, registrato all'Ufficio del Registro di Manfredonia l'11 aprile 1991 al n. 305.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] (quali proprietari della particella 479) e la signora [REDACTED] a (quale proprietaria della particella 707) hanno asservito a parcheggio, a favore del fabbricato da realizzarsi su entrambe le particelle 479 e 707 del foglio 40, la superficie di mq. 60 per la particella 479 (unita alla particella 707 con variazione dei 12.03.1993) e la superficie di mq. 80 della particella 707.

- **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **7 dicembre 1988** al n. 250369 di reg. part. e n. 22885 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A, [REDACTED], e [REDACTED], giusta atto del 5 dicembre 1988 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 2436, registrato all'Ufficio del Registro di Manfredonia il 12 dicembre 1988 al n. 2060.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato una zona di suolo di mq 563 in abitato di San Giovanni Rotondo, alla contrada "Scurcia" distinta al foglio 40 particella 479. Tale particella verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 707 in virtù di Variazione del 12 marzo 1993.

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI NEL CORSO DEL TEMPO

PROPRIETA' [REDACTED] [REDACTED]

- Il fabbricato distinto dalla particella 706 subalterno 13 del foglio 40 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a "[REDACTED] [REDACTED], nato a San Giovanni Rotondo il 07.01.1971, proprietà 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 40 particella 706 subalterno 13**, via San Gaetano n. 4, piano 3, categoria A/2, Classe 1, cons. vani 7, superficie catastale totale mq 156, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 151, Rendita Euro 686,89";
 - che la particella 706 subalterno 13 deriva dalla fusione delle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in virtù di variazione n. 26528.112005 del 19.05.2005 protocollo n. FG0104756 per Fusione - Ampliamento - Ristrutturazione - Divisione;
 - che a loro volta i subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 706 derivano dalle originarie particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, giusta variazioni nn. 14601.1/2005, 14601.2/2005, 14601.3/2005, 14601.4/2005, 14601.5/2005, 1.4601.6/2005, tutte del 17.03.2005, per Modifica Identificativo - Allineamento Mappe.
 - che tale fabbricato risulta edificato su terreno di mq 551, ad oggi riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo alla Partita 1 con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706, ente urbano, are 5.51";
 - che la particella 706 del foglio 40:
 - con frazionamento n. 671.1/2000 del 04.04.2000 originava la particella 2559 del foglio 40 (oggi unita all'ente urbano di cui alla particella 707);
 - con tabella di variazione n. 95231.1/2005 del 09.05.2005, protocollo n. FG0095231 comprendeva la particella 1453 dello stesso foglio 40;
 - che la particella 1453 del foglio 40 deriva dalla particella 1338 del foglio 40 giusta frazionamento n. 886 in atti dal 25.03.1988.
- La particella 1338, a sua volta, deriva dall'originaria particella 62 in virtù di frazionamento n. 10183 in atti dal 25.03.1988.

CRONISTORIA DELLE FORMALITA' NEL VENTENNIO

PROPRIETA' [REDACTED] [REDACTED]

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintoge@yaho.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **26 marzo 2018** al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2018, Rep. 202.
- Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87 (unmilionequarantaquattromilatrecentosessantadue/87). Grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 giugno 2013** al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], (quale Terzo datore di ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00, a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00, giusta atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269.
L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].
 - **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 ottobre 2006** ai n. 4348 di reg. part. e n. 22723 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], per complessivi euro 140.000,00 (centoquarantamila/00), a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 70.000,00 (settantamila/00), giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 4140, Racc. 1605.
 - **Trascrizione di donazione accettata** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Foggia - in data **6 ottobre 2006** al n. 15535 di reg. part. e n. 22720 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 4139, Racc. 1604.
 - **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **27 ottobre 2003** al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore della CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238.
L'ipoteca grava sugli originari fabbricati disintti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, il subalterno 13.
A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.
 - **Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **27 febbraio 2002** al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 25 febbraio 1944, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.
Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - ☎ 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
- **Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **28 dicembre 1996** al n. 15270 di reg. pari. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.
Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:
 - mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;
 - mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade);
 - mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.11a 706 (ex 706/A);
 hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta p.11a 706.
 - **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **9 novembre 1996** ai n. 12692 di reg. pari. e n. 16519 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] GIOVANNI [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.
Con tale atto [REDACTED] vendeva a [REDACTED], che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005.
 - **Trascrizione di permuta** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **10 luglio 1995** al n. 9046 di reg. pari. e n. 11574 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A [REDACTED], giusta atto del 23 giugno 1995 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7575. Con tale atto la signora [REDACTED] cedeva a titolo di permuta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i complessivi diritti pari ai 2/4 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
 - **Trascrizione di donazione accettata** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **8 ottobre 1993** al n. 13261 di reg. part. e n. 16004 di reg. gen., a favore di [REDACTED] A [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione, contro [REDACTED] I [REDACTED], giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6704.
Con tale atto [REDACTED] Giovanni donava a [REDACTED] a i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
 - **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **8 ottobre 1993** al n. 13260 di reg. part. e n. 16003 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] GIOVANNI [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintosep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6703.

Con tale atto [REDACTED] Giovanni vendeva a [REDACTED] [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI NEL CORSO DEL TEMPO

PROPRIETA' [REDACTED] [REDACTED]

- Il fabbricato distinto dalla particella 706 subalterno 11 del foglio 40 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a "[REDACTED] [REDACTED] nato a San Giovanni Rotondo il 03.03.1978, proprietà 1/1" con la consistenza di: "**Foglio 40 particella 706 subalterno 11**, via San Gaetano n. 4, piano 2, categoria A/2, Classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 163, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 154, Rendita Euro 686,89";
- che la particella 706 subalterno 11 deriva dalla fusione delle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, in virtù di variazione n. 26528.1/2005 del 19.05.2005 protocollo n. FG0104756 per Fusione - Ampliamento - Ristrutturazione - Divisione;
- che a loro volta i subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 706 derivano dalle originarie particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, giusta variazioni nn. 14601.1/2005, 14601.2/2005, 14601.3/2005, 14601.4/2005, 14601.5/2005, 14601.6/2005, tutte del 17.03.2005, per Modifica Identificativo - Allineamento Mappe.
- che tale fabbricato risulta edificato su terreno di mq 551, ad oggi riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo alla Partita 1 con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706, ente urbano, are 5.51";
- che la particella 706 del foglio 40:
 - con frazionamento n. 671.1/2000 del 04.04.2000 originava la particella 2559 del foglio 40 (oggi unita all'ente urbano di cui alla particella 707);
 - con tabella di variazione n. 95231.1/2005 del 09.05.2005, protocollo n. FG0095231 comprendeva la particella 1453 dello stesso foglio 40;
- che la particella 1453 del foglio 40 deriva dalla particella 1338 del foglio 40 giusta frazionamento n. 886 in atti dal 25.03.1988.
La particella 1338, a sua volta, deriva dall'originaria particella 62 in virtù di frazionamento n. 10183 in atti dal 25.03.1988.

CRONISTORIA DELLE FORMALITA' NEL VENTENNIO

PROPRIETA' [REDACTED] [REDACTED]

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate;- Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **26 marzo 2018** al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2018, Rep. 202.
Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87 (unmilionequarantaquattromilatrecentosessantadue/87). Grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] Antonietta, [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 giugno 2013** al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED] [REDACTED], nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 3 marzo 1978, (quale Terzo datore di ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00 (unmilione/00), giusta atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269.
L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 ottobre 2006** al n. 4350 di reg. part. e n. 22725 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], per complessivi euro 140.000,00 (centoquarantamila/00), a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 70.000,00 (settantamila/00), giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 4142, Racc. 1607.
- **Trascrizione di donazione accettata** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 ottobre 2006** al n. 15537 di reg. part. e n. 22722 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 4139, Racc. 1604.
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **27 ottobre 2003** al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore della CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238.
L'ipoteca grava sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, il subalterno 11.
A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.
- **Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **27 febbraio 2002** al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.
Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
- **Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **28 dicembre 1996** al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.
Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ed [REDACTED] asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo.
 - mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;
 - mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/6) del foglio 40 (oggi unita alle strade);



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintosep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.11a 706 (ex 706/A); hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta p.11a 706.
- **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **9 novembre 1996** al n. 12692 di reg. part. e n. 16519 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.
Con tale atto [REDACTED] Giovanni vendeva a [REDACTED], che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005.
 - **Trascrizione di permuta** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **10 luglio 1995** al n. 9046 di reg. part. e n. 11574 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A [REDACTED], giusta atto del 23 giugno 1995 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7575.
Con tale atto la signora [REDACTED] cedeva a titolo di permuta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i complessivi diritti pari ai 2/4 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
 - **Trascrizione di donazione accettata** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **8 ottobre 1993** al n. 13261 di reg. part. e n. 16004 di reg. gen., a favore di [REDACTED] A [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6704.
Con tale atto [REDACTED] donava a [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
 - **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **8 ottobre 1993** al n. 13260 di reg. part. e n. 16003 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6703.
Con tale atto [REDACTED] vendeva a [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI NEL CORSO DEL TEMPO

PROPRIETA' [REDACTED]

- Il fabbricato distinto dalla particella 706 subalterno 8 del foglio 40 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta a "[REDACTED], [REDACTED], proprietà 1/1" con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706 subalterno 8, via San Gaetano n. 4, piano T-1, categoria A/2, Classe 1, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 211, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 209, Rendita Euro 735,95";
- che la particella 706 subalterno 8 deriva dalla particella 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in virtù di variazione n. 26528.1/2005 del 19.05.2005 protocollo n. FG0104756 per Fusione - Ampliamento - Ristrutturazione -



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintogiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

Divisione;

- che a loro volta i subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 706 derivano dalle originarie particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 giusta variazioni n. 14601.1/2005, 14601.2/2005, 14601.3/2005, 14601.4/2005, 14601.5/2005, 14601.6/2005 tutte del 17.03.2005 per Modifica Identificativo - Allineamento Mappe.
- che tale fabbricato risulta edificato su terreno di mq 551, ad oggi riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo alla Partita 1 con la consistenza di: "Foglio 40 particella 706, ente urbano, are 5.51";
- che la particella 706 del foglio 40:
 - con frazionamento n. 671.1/2000 del 04.04.2000 originava la particella 2559 del foglio 40 (oggi unita all'ente urbano di cui alla particella 707);
 - con tabella di variazione n. 95231.1/2005 del 09.05.2005, protocollo n. FG0095231 comprendeva la particella 1453 dello stesso foglio 40;
- che la particella 1453 del foglio 40 deriva dalla particella 1338 del foglio 40 giusta frazionamento n. 886 in atti dal 25.03.1988.

La particella 1338, a sua volta, deriva dall'originaria particella 62 in virtù di frazionamento n. 10183 in atti dal 25.03.1988.

CRONISTORIA DELLE FORMALITA' NEL VENTENNIO

PROPRIETA' ██████████ ██████████

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **26 marzo 2018** al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2018, Rep. 202.
Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87 (unmilionequarantaquattromilatrecentosessantadue/87). Grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 giugno 2013** al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, (quale Terzo datore di ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00, a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00, giusta atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269.
L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 ottobre 2006** al n. 4349 di reg. part. e n. 22724 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per complessivi euro 140.000,00, a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 70.000,00, giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 4141, Racc. 1606.
- **Trascrizione di donazione accettata** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio dei Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 ottobre 2006** al n. 15536 di reg. part. e n. 22721 di reg. gen., a favore di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per la quota di 1/1, contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 4139, Racc. 1604.
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia -



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **27 ottobre 2003** al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore della CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238.

L'ipoteca grava sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, il subalterno 8.

A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.

- **Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **27 febbraio 2002** al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- **Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **28 dicembre 1996** al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.

Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED], [REDACTED] asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:

- mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;
 - mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade);
 - mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.11a 706 (ex 706/A);
- hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta p.11a 706.

- **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **9 novembre 1996** al n. 12692 di reg. part. e n. 16519 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.

Con tale atto [REDACTED] Giovanni vendeva a [REDACTED], [REDACTED], che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005.

- **Trascrizione di permuta** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **10 luglio 1995** al n. 9046 di reg. part. e n. 11574 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], nata



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintoge@yaho.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.
- Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
- **Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **28 dicembre 1996** al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.
- Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:
- mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;
 - mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade);
 - mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.11a 706 (ex 706/A);
- hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta p.11a 706.
- **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **9 novembre 1996** al n. 12692 di reg. part. e n. 16519 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] GIOVANNI [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.
- Con tale atto [REDACTED] Giovanni vendeva a [REDACTED], che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005.
- **Trascrizione di permuta** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **10 luglio 1995** al n. 9046 di reg. part. e n. 11574 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A [REDACTED], giusta atto del 23 giugno 1995 a rogito dei Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7575.
- Con tale atto la signora [REDACTED] cedeva a titolo di permuta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i complessivi diritti pari ai 2/4 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
- **Trascrizione di donazione accettata** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **8 ottobre 1993** al n. 13261 di reg. part. e n. 16004 di reg. gen., a favore di [REDACTED] A [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6704.
- Con tale atto [REDACTED] Giovanni donava a [REDACTED] a i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.
- **Trascrizione di compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia -



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **8 ottobre 1993** al n. 13260 di reg. part. e n. 16003 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6703. Con tale atto [REDACTED] vendeva a [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

§ Risposta al quesito n. 1) ter. PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Dal controllo degli atti esaminati si può concludere che, alle date di trascrizione dei pignoramenti immobiliari, i beni immobili in oggetto risultano intestati ai soggetti eseguiti in piena proprietà 1/1, così come dettagliato in risposta al quesito precedente.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI CON QUELLI IN ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE.

Tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati negli atti di pignoramento e note di trascrizione vi è corrispondenza totale relativamente alla esatta individuazione dei beni, univocamente individuati da foglio, particella e subalterno, salvo invece per alcuni dati catastali secondari del tutto irrilevanti per la E.I de qua.

Infatti sia il pignoramento del 23/05/2017 che la relativa nota di trascrizione del 6/06/2017 RG 12334 ed RP 9291 omettono erroneamente l'indicazione dei piani S1-T-1-2-3 relativamente all'immobile F.40 particella 707 sub.4.

Inoltre il pignoramento dell'11/01/2018 riporta erroneamente la dizione "vani" anziché "consistenza" relativamente agli immobili F.40 particella 706 sub.9 e 14, si aggiunga poi che la relativa nota di trascrizione omette erroneamente l'indicazione del piano 3 relativamente all'immobile F. 40 particella 707 sub.4.

§ Risposta al quesito n. 1) quater. PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI DELLA PRESENTE.

Lo scrivente ha effettuato idonee ricerche accertando che non vi sono altre pendenze di



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

procedure esecutive immobiliari su di essi gravanti.

§ Risposta al quesito n. 1) quinquies. PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI CONIUGATI

Lo scrivente ha accertato che tra i soggetti de quibus, i sigg. █████ █████ ed █████ █████ sono coniugati tra di loro in regime di comunione legale dei beni, il sig. █████ █████ è coniugato in regime di separazione dei beni, mentre tutti gli altri non sono coniugati (cfr. all.2A-B-C-D-E).

§ Risposta al quesito n. 2). PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

Con riferimento alle visure e planimetrie catastali, agli elaborati planimetri ed elenco subalterni allegati, all'estratto di mappa (cfr. allegati vari 3i) si riporta:

• Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO PRIMO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Primo** risulta:

piena proprietà 1/1 del complesso ricettivo a destinazione alberghiera sito in San Giovanni Rotondo alla via San Lorenzo s.n.c., composto da piano interrato in parte adibito a garage ed in parte a deposito e servizi, piano seminterrato (o piano terra) adibito a sala ristorante, hall-bar e cucina, piano rialzato (o primo piano) adibito ad albergo, piano secondo adibito ad albergo e sovrastante mansarda destinata a servizi pertinenziali, il tutto con circostante terreno scoperto formante pertinenza del suddetto fabbricato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 707, subalterno 4, via S. Lorenzo n. snc, piano S1-T-1-2-3, Categoria D2, con rendita catastale di Euro 34.668,60 ”;

nonché terreno scoperto formante pertinenza del suddetto fabbricato, allo stesso asservito e riportato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 1452, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. ha 0,01.65, R.D. Euro 0,51, R.A. Euro 0,38 ”;

In confine, il fabbricato e la corte pertinenziale, ad Ovest con Via San Gaetano da cui si accede prioritariamente e con il fabbricato insistente sulla particella 706, a Nord con le p.lle 708-635-625, ad Est con Via San Lorenzo da cui si accede secondariamente ed a Sud



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

con le p.lle 186-338-3226, salvo altri e migliori confini.

In confine, il terreno pertinenziale F.40 p.lla 1452, a Nord-Ovest con Via San Raffaele da cui si accede, ad Est con p.lla 708 ed a Sud con p.lla 706, salvo altri e migliori confini.

● **Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO SECONDO**

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Secondo** risulta:

piena proprietà 1/1 del locale commerciale facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al piano terra, della consistenza catastale di mq.188, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 9, via San Gaetano n.4, piano T, categoria C1, classe 4, consistenza mq.188, con rendita catastale di Euro 3.281,77 “;

In confine, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano da cui si accede, a Nord con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 8, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, salvo altri e migliori confini.

● **Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO TERZO**

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Terzo** risulta:

piena proprietà 1/1 del locale garage facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al secondo piano interrato, avente autonomo ingresso tramite rampa che si diparte da detta via, della consistenza catastale di mq.377, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 14, via San Gaetano n.4, piano S2, categoria C6, classe 1, consistenza mq.377, con rendita catastale di Euro 1.109,81 “;

In confine, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano da cui si accede, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, salvo altri e migliori confini.

● **Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO QUARTO**

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Quarto** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al primo piano, avente ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7,5 vani catastali, corredato da locale tavernetta sottostante accessibile da scalinata interna,



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 8, via San Gaetano n.4, piano T-1, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7,5, con rendita catastale di Euro 735,95 “;

In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 10, salvo altri e migliori confini.

● **Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO QUINTO**

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Quinto** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al primo piano, avente ingresso dalla porta di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7,5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 10, via San Gaetano n.4, piano 1, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7,5, con rendita catastale di Euro 735,95 “;

In confine, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, a Nord ed Est con la u.i. F.40 p.lla 706 sub.8, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano, salvo altri e migliori confini.

● **Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO SESTO**

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Sesto** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al piano secondo, avente doppio ingresso, il primo autonomo tramite cancello pedonale, corte esclusiva e porta, il secondo comune tramite scala condominiale, con ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 11, via San Gaetano n.4, piano 2, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7, con rendita catastale di Euro 686,89 “;

In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintogiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 12, salvo altri e migliori confini.

● **Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO SETTIMO**

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Settimo** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, composto da secondo e terzo piano collegati tra loro tramite scala interna, avente un duplice ingresso dalle porte a destra per chi giunge sui rispettivi pianerottoli del secondo e del terzo piano salendo le scale, composto da n. 12,5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 12, via San Gaetano n.4, piano 2-3, categoria A2, classe 2, consistenza vani 12,5, con rendita catastale di Euro 1.452,54 “;

In confine, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, a Nord ed Est con le u.i. F.40 p.lla 706 sub.11 e 13, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano, salvo altri e migliori confini.

● **Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO OTTAVO**

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Ottavo** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al terzo piano, avente ingresso dalla porta di fronte per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintosep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 13, via San Gaetano n.4, piano 3, categoria A2, classe I, consistenza vani 7, con rendita catastale di Euro 686,89 “;

In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 12, salvo altri e migliori confini.

§ Risposta al quesito n. 2)-bis. PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

• Individuazione dei beni componenti i LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

In risposta al quesito de quo, lo scrivente tramite il portale web SIT della Puglia e Google ha individuato idoneamente l'ubicazione territoriale dei beni in oggetto, riproducendo la sovrapposizione delle ortofoto 2D su stralcio di mappa catastale ufficiale SOGEI (da SIT Puglia), nonché individuando i lotti tramite l'ortofoto 3D (da Google), pertanto sono state redatte le grafiche che seguono, allegate altresì a questa relazione in scala adeguata (cfr. all.4A-B):

ORTOFOTO 2D DA SIT PUGLIA SU BASE CATASTALE

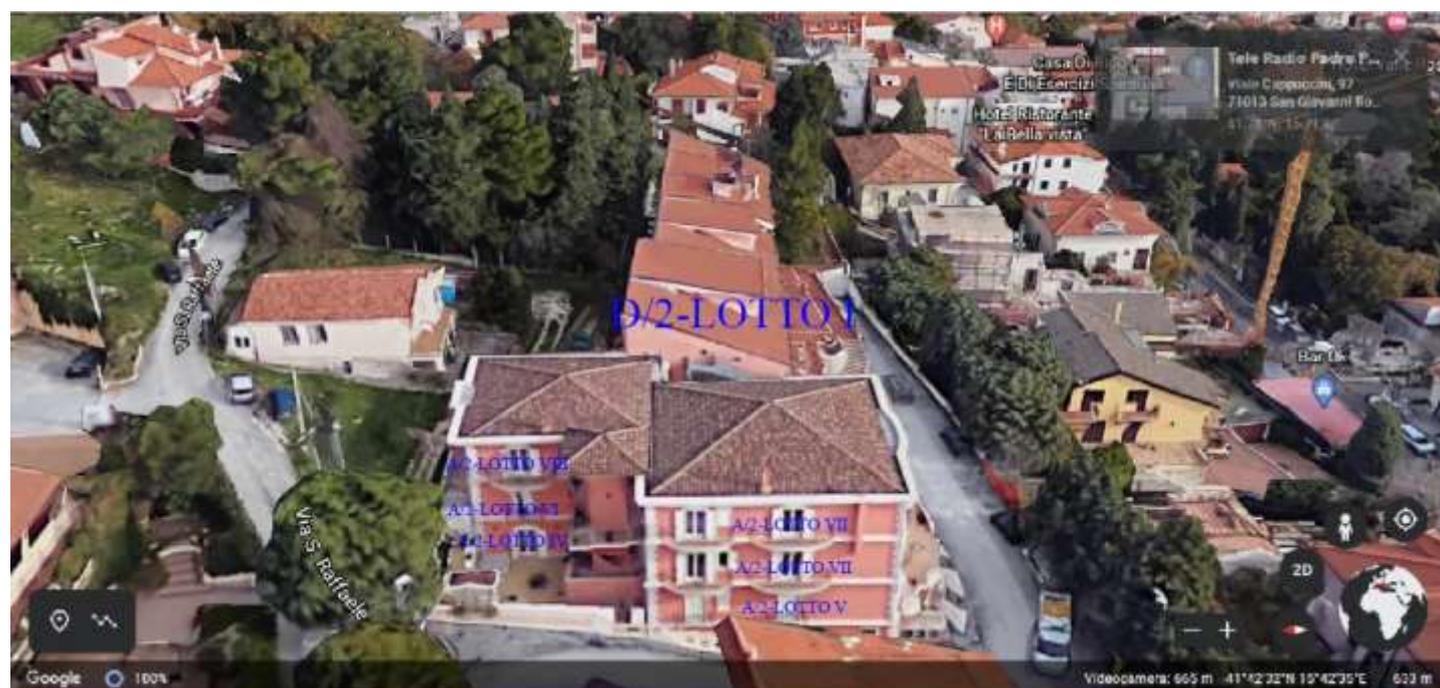
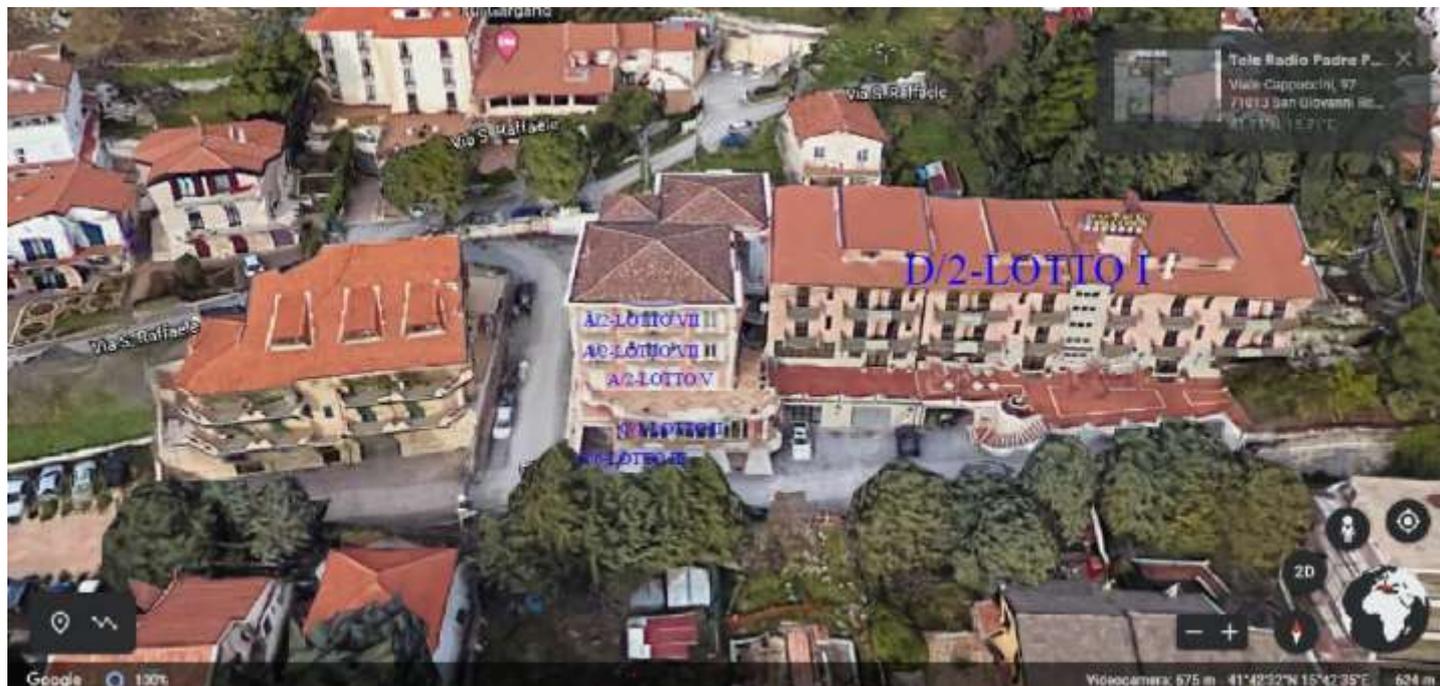


Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

📧: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

ORTOFOTO 3D DA GOOGLE CON INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI



Inoltre tramite i rilievi metrici e fotografici dei luoghi e degli immobili de quibus, nonché dal riscontro con le documentazioni agli atti degli Uffici competenti, ha individuato esattamente gli immobili in oggetto, producendo le planimetrie degli stessi, pertanto sono state redatte varie grafiche tra cui le planimetrie di rilievo dello stato di fatto ed i fascicoli foto degli stessi, che si allegano a questa relazione (cfr. allegati vari



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

5i-6i).

§ **Risposta al quesito n. 3).** PER I SINGOLI LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO PRIMO”

E' costituito da complesso ricettivo a destinazione alberghiera sito in San Giovanni Rotondo alla via San Lorenzo s.n.c., composto da piano interrato in parte adibito a garage ed in parte a deposito e servizi, piano seminterrato (o piano terra) adibito a sala ristorante, hall-bar e cucina, piano rialzato (o primo piano) adibito ad albergo, piano secondo adibito ad albergo e sovrastante mansarda destinata a servizi pertinenziali, il tutto con circostante corte pertinenziale del suddetto fabbricato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 707, subalterno 4, via S. Lorenzo n. snc, piano S1-T-1-2-3, Categoria D2, con rendita catastale di Euro 34.668,60 ”;

nonché terreno scoperto formante pertinenza del suddetto fabbricato, allo stesso asservito e riportato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 1452, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. ha 0,01.65, R.D. Euro 0,51, R.A. Euro 0,38 ”;

In confine, il fabbricato e la corte pertinenziale, ad Ovest con Via San Gaetano da cui si accede prioritariamente e con il fabbricato insistente sulla particella 706, a Nord con le p.lle 708-635-625, ad Est con Via San Lorenzo da cui si accede secondariamente ed a Sud con le p.lle 186-338-3226, salvo altri e migliori confini.

In confine, il terreno pertinenziale F.40 p.lla 1452, a Nord-Ovest con Via San Raffaele da cui si accede, ad Est con p.lla 708 ed a Sud con p.lla 706, salvo altri e migliori confini.

Il tutto come meglio evidenziato nelle ortofoto di all. 4A-B, nello stralcio di mappa catastale di all. 5A con evidenza dei punti di ripresa fotografica esterni, negli atti e grafici catastali di all. 3H-I-M-O, nelle planimetrie catastali di all.3ZA, nelle planimetrie dello stato di fatto di all.5B-C-D-E, nei fascicoli di foto esterne di all.6A ed interne di all. 6B-C-D-E-F).

Al complesso immobiliare de quo si accede dal Viale dei Cappuccini, prioritariamente tramite Via Santo Stefano, e poi percorrendo per un breve tratto prima Via San Raffaele e



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

poi Via San Gaetano, secondariamente da Via San Lorenzo (con accesso pedonale e percorso dismessi da tempo).

Le caratteristiche dimensionali del complesso immobiliare sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici commerciali sono invece indicate in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale complessiva.

La struttura portante del fabbricato costituente l'Hotel de quo è realizzata in cemento armato gettato in opera, con telai spaziali antisismici costituiti da travi e pilastri, graticci di fondazione con travi rovesce, solai in latero cemento armato precompresso, solette di rampe e balconi in c.a., il tutto completato da muri in c.a. dei piani interrato-seminterrato eseguiti contro terra.

Le tamponature dei muri fuori terra dell'intero complesso ricettivo sono costituite da muri a doppia fodera in laterizio forato e malta cementizia con interposte camera d'aria e pannelli in materiali isolanti, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche, salvo le pareti a vista del piano interrato e del piano terra rivestite con lastre di materiali lapidei.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia.

Il fabbricato, ubicato su di un'area molto acclive, presenta verso monte n.2 piani fuori terra oltre la mansarda, mentre verso valle ne presenta n.4 oltre la mansarda.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standard costruttivi al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva, per buona parte dei loro percorsi sono sottotraccia in tutti gli ambienti principali, salvo per alcune linee secondarie per telefonia, tv, ecc.. realizzate successivamente alla costruzione nel corso del tempo.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria cittadina, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoio di riserva idrica interrato in c.a. di grande capacità ed impianto autoclave con dipartenza dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa; impianto addolcitore-depuratore acque; impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a basamento alimentata a gas metano installata in idoneo vano caldaia con accesso dalla corte pertinenziale, circuito di alimentazione dei gruppi radianti in rame rivestito con guaina in pvc, gruppi radianti costituiti sia da radiatori che da termoconvettori, il tutto dotato di valvole e detentori; impianto di acqua calda sanitaria dotato di idonei bollitori/accumulo; impianto elettrico con tubi corrugati in pvc e



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintosep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette; impianto di condizionamento della sala ristoro e di n. 12 camere.

Tutti gli impianti pur essendo stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, così come attestano le dichiarazioni acquisite agli atti comunali delle pratiche edilizie relative agli immobili de quibus, richiedono ai fini della sicurezza interventi di verifica di rispondenza e adeguamento alle norme vigenti con rilascio di idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 e s.m.e i. da parte di imprese installatrici abilitate come per legge.

Ciò sia per le modifiche introdotte dagli acquirenti-esecutati che per le norme di sicurezza sopravvenute, anche perché mancando l'agibilità e dovendosi inoltrare in comune una SCA di agibilità, ad essa vanno allegate le rituali certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alle norme di legge.

Le finiture sono tradizionali e di qualità ordinaria, secondo gli standard costruttivi dell'epoca tuttora validi, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco; pavimenti di tutti gli ambienti e rivestimenti a tutta altezza delle pareti dei bagni e w.c., nonché della cucina in piastrelle di materiali ceramici; pavimenti dei terrazzi/balconi in piastrelle di gres; battiscopa interni in materiali ceramici, come pure sono quelli esterni ove presenti; apparecchiature igienico sanitarie per i servizi igienici in gres porcellanato dotate di rubinetterie ed accessori in ottone cromato; infissi interni in legno del tipo tamburato, con telai, mostre, contro-mostre e pannelli porte in legno impiallacciato noce e ferramenta in ottone; infissi esterni in profilati di alluminio colorato con ante interne a vetri e persiane esterne; ringhiere di balconi in profilati di ferro smaltato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, tenendo conto dell'epoca di costruzione del complesso ricettivo completato circa 20 anni fa.

E' comunque necessario verificare-rinnovare ed adeguare alle norme vigenti gli impianti tecnologici con: verifica di funzionalità - manutenzione straordinaria - adeguamento - rinnovamento degli impianti tecnologici esistenti, anche in funzione delle nuove normative in materia di efficienza e risparmio energetico.

Inoltre occorrerà:



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- 1) **internamente:** ripristinare alcuni tratti di pavimentazione-battiscopa--rivestimenti-intonaci che nel corso del tempo hanno subito rotture-usure localizzate. Occorrerà altresì verificare le funzionalità degli infissi interni ed esterni, rinnovare le ferramenta di chiusura ove usurate (N.B.: le pitturazioni non vengono prese in considerazione in quanto gli immobili sono solitamente immessi sul mercato privi di tale finitura);
- 2) **esternamente:** risanare le parti in c.a. ammalorate dei muretti di recinzione e degli aggetti vari quali mensole e balconate, scalinate e muretti vari, ripristinare i rivestimenti lapidei vari di scalinate, coronamenti, ecc., ripristinare le protezioni dei copri-muretti, ripristinare gli intonaci, ripristinare le pitture murali ora ammalorate, riparare, integrare e/o sostituire eventuali parti in ferro ammalorate dalla ruggine relative a cancelli e ringhiere, ripristinarne la protezione con antiruggine e pitturazioni.

N.B.: I lavori di adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 ed i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento generali verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO SECONDO”

E' costituito dal locale commerciale facente parte del fabbricato condominiale sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al piano terra, della consistenza catastale di mq.188, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 9, via San Gaetano n.4, piano T, categoria C1, classe 4, consistenza mq.188, con rendita catastale di Euro 3.281,77 “;

In confine, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano da cui si accede, a Nord con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 8, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, salvo altri e migliori confini.

Il tutto come meglio evidenziato nelle ortofoto di all. 4A-B, nello stralcio di mappa catastale di all. 5A con evidenza dei punti di ripresa fotografica esterni, negli atti e grafici catastali di all. 3B-L-N, nella planimetria catastale di all. 3R, nella planimetria dello stato di fatto di all. 5F, nei fascicoli di foto esterne di all. 6A ed interne di all. 6G).

All’immobile de quo si accede dal Viale dei Cappuccini tramite Via Santo Stefano, e



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

poi percorrendo per un breve tratto prima Via San Raffaele e poi Via San Gaetano.

Il fabbricato di cui fa parte la u.i. de qua è ubicato su di un'area molto acclive, presenta verso monte n.3 piani fuori terra, mentre verso valle ne presenta n.5, a causa del dislivello all'immobile de quo si accede tramite delle scalinate di pochi gradini.

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile de quo sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici commerciali sono invece indicate in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale complessiva.

La struttura portante dell'intero fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile de quo, e dello stesso immobile, è realizzata in cemento armato gettato in opera, con telai spaziali antisismici costituiti da travi e pilastri, graticci di fondazione con travi rovesce, solai in latero cemento armato precompresso, solette di rampe e balconi in c.a., il tutto completato da muri in c.a. dei piani interrato-seminterrato eseguiti contro terra.

Le tamponature dei muri fuori terra dell'intero fabbricato e della stessa u.i. de qua sono costituite da muri a doppia foderia in laterizio forato e malta cementizia con interposte camera d'aria e pannelli in materiali isolanti, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche, le zoccolature sono costituite invece prevalentemente da materiali lapidei a mò di battiscopa, così come elementi lapidei sono disposti a corredo delle aperture esterne e degli angoli del fabbricato, nonché a coronamento di cornici, fasce marcapiano, ecc...

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standards costruttivi al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria cittadina, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoio comune di riserva idrica interrato in c.a. di grande capacità ed impianto autoclave con dipartenza dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa installato nei pressi dell'Hotel (lotto I); impianto elettrico con tubi in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, il tutto dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette;



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

Tutti gli impianti pur essendo stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, così come attestano le dichiarazioni acquisite agli atti comunali delle pratiche edilizie relative agli immobili de quibus, richiedono ai fini della sicurezza interventi di verifica di rispondenza e adeguamento alle norme vigenti con rilascio di idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 e s.m.e.i. da parte di imprese installatrici abilitate come per legge.

Ciò sia per le modifiche introdotte dagli acquirenti-esecutati che per le norme di sicurezza sopravvenute, anche perché dovendosi presentare una CILA per le modifiche interne successive ai titoli autorizzativi, ed una consequenziale SCA di agibilità, a quest'ultima vanno allegate le rituali certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alle norme di legge.

Le finiture sono tradizionali e di qualità ordinaria, secondo gli standard costruttivi dell'epoca tuttora validi, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco; pavimenti di tutti gli ambienti e rivestimenti ad altezza ridotta delle pareti del laboratorio e dei w.c.; pavimenti della balconata di accesso in piastrelle di gres antiscivolo; battiscopa interni in materiali ceramici, come pure sono quelli esterni ove presenti; apparecchiature igienico sanitarie per i servizi igienici in gres porcellanato dotate di rubinetterie ed accessori in ottone cromato; infissi interni in legno del tipo tamburato, con telai, mostre, contro-mostre e pannelli porte in legno impiallacciato noce e ferramenta in ottone; infissi esterni in profilati di alluminio colorato con ante interne a vetri; parapetti della balconata e delle scalinate di accesso del tipo misto con colonnine in c.a. e ringhiere in profilati di ferro smaltato; scalinate di accesso rivestite in materiali lapidei.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, tenendo conto dell'epoca di costruzione del locale commerciale e del fabbricato di cui fa parte.

E' comunque necessario verificare ed adeguare eventualmente alle norme vigenti gli impianti tecnologici esistenti.

Inoltre occorrerà, esternamente, risanare alcune parti in c.a. ammalorate della balconata e aggetti vari, nonché delle scalinate di accesso, ripristinare i rivestimenti lapidei vari delle scalinate, coronamenti, ecc..., ripristinare le protezioni dei copri-muretti, ripristinare gli intonaci, ripristinare le pitture murali ammalorate, ripristinare la protezione



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

delle parti in ferro con antiruggine e pitturazioni.

N.B.: I lavori di adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 ed i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento generali verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO TERZO”

E' costituito da locale garage facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al secondo piano interrato, avente autonomo ingresso tramite rampa che si diparte da detta via, della consistenza catastale di mq.377, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 14, via San Gaetano n.4, piano S2, categoria C6, classe 1, consistenza mq.377, con rendita catastale di Euro 1.109,81 “;

In confine, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano da cui si accede, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, salvo altri e migliori confini.

Il tutto come meglio evidenziato nelle ortofoto di all. 4A-B, nello stralcio di mappa catastale di all. 5A con evidenza dei punti di ripresa fotografica esterni, negli atti e grafici catastali di all. 3G-L-N, nella planimetria catastale di all. 3Z, nella planimetria dello stato di fatto di all. 5G, nei fascicoli di foto esterne di all. 6A ed interne di all. 6H).

All'immobile de quo si accede dal Viale dei Cappuccini tramite Via Santo Stefano, e poi percorrendo per un breve tratto prima Via San Raffaele e poi Via San Gaetano.

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile de quo sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici commerciali sono invece indicate in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale complessiva.

La struttura portante dell'intero fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile de quo, e dello stesso immobile, è realizzata in cemento armato gettato in opera, con telai spaziali antisismici costituiti da travi e pilastri, graticci di fondazione con travi rovesce, solai in latero cemento armato precompresso, solette di rampe e balconi in c.a., il tutto completato da muri in c.a. dei piani interrato-seminterrato eseguiti contro terra.

Le tamponature dei muri fuori terra dell'intero fabbricato e della stessa u.i. de qua



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

sono costituite da muri a doppia foderia in laterizio forato e malta cementizia con interposte camera d'aria e pannelli in materiali isolanti, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche, le zoccolature sono costituite invece prevalentemente da materiali lapidei a mò di battiscopa, così come elementi lapidei sono disposti a corredo delle aperture esterne e degli angoli del fabbricato, nonché a coronamento di cornici, fasce marcapiano, ecc...

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standard costruttivi al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva, in parte dei loro percorsi sono sottotraccia, in parte a vista, soprattutto quelli fognari di grosso diametro.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria cittadina, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoio comune di riserva idrica interrato in c.a. di grande capacità ed impianto autoclave con dipartenza dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa ubicati in prossimità dell'Hotel (lotto I); impianto elettrico del tipo sottotraccia con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette;

Tutti gli impianti pur essendo stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, così come attestano le dichiarazioni acquisite agli atti comunali delle pratiche edilizie relative agli immobili de quibus, richiedono ai fini della sicurezza interventi di verifica di rispondenza e adeguamento alle norme vigenti con rilascio di idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 e s.m.e.i. da parte di imprese installatrici abilitate come per legge.

Ciò sia per le modifiche introdotte dagli acquirenti-esecutati che per le norme di sicurezza sopravvenute, anche perché dovendosi presentare una CILA per le modifiche interne successive ai titoli autorizzativi, ed una consequenziale SCA di agibilità, a quest'ultima vanno allegare le rituali certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alle norme di legge.

Le finiture sono tradizionali e di qualità ordinaria, secondo gli standard costruttivi



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

dell'epoca tuttora validi, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco; pavimentazione tuttora assente e costituita attualmente solo dal massetto di sottofondo in calcestruzzo cementizio; battiscopa assenti; rampa carrabile di accesso in calcestruzzo cementizio; servizi igienici inesistenti; infissi interni in legno del tipo tamburato, con telai, mostre, contro-mostre e pannelli porte in legno impiallacciato noce, ferramenta in ottone; infissi esterni in profilati di alluminio colorato con ante a vetri; porta di accesso in lamiera e profilati metallici;

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, tenendo conto dell'epoca di costruzione del garage e del fabbricato di cui fa parte.

E' comunque necessario verificare ed adeguare eventualmente alle norme vigenti gli impianti tecnologici esistenti.

Inoltre occorrerà, ripristinare i rivestimenti lapidei vari delle scalinate, coronamenti, ecc., ripristinare le protezioni dei copri-muretti, ripristinare gli intonaci, ripristinare le pitture murali ammalorate, ripristinare la protezione delle parti in ferro con antiruggine e pitturazioni.

N.B.: I lavori di adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 ed i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento generali verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO QUARTO”

E' costituito da appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al primo piano, avente ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7,5 vani catastali, corredato da locale tavernetta sottostante accessibile da scalinata interna, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 8, via San Gaetano n.4, piano T-1, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7,5, con rendita catastale di Euro 735,95 “;

In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 10, salvo altri e migliori confini.



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

Il tutto come meglio evidenziato nelle ortofoto di all. 4A-B, nello stralcio di mappa catastale di all. 5A con evidenza dei punti di ripresa fotografica esterni, negli atti e grafici catastali di all. 3A-L-N, nella planimetria catastale di all. 3Q, nella planimetria dello stato di fatto di all. 5H, nei fascicoli di foto esterne di all. 6A ed interne di all. 6I).

All'immobile de quo si accede dal Viale dei Cappuccini tramite Via Santo Stefano, e poi percorrendo per un breve tratto prima Via San Raffaele e poi Via San Gaetano.

Il fabbricato di cui fa parte la u.i. de qua è ubicato su di un'area molto acclive, presenta verso monte n.3 piani fuori terra, mentre verso valle ne presenta n.5, a causa del dislivello all'immobile de quo si accede tramite una scalinata di pochi gradini.

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile de quo sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici commerciali sono invece indicate in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale complessiva.

La struttura portante dell'intero fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile de quo, e dello stesso immobile, è realizzata in cemento armato gettato in opera, con telai spaziali antisismici costituiti da travi e pilastri, graticci di fondazione con travi rovesce, solai in latero cemento armato precompresso, solette di rampe e balconi in c.a., il tutto completato da muri in c.a. dei piani interrato-seminterrato eseguiti contro terra.

Le tamponature dei muri fuori terra dell'intero fabbricato de quo sono costituite da muri a doppia foderia in laterizio forato e malta cementizia con interposte camera d'aria e pannelli in materiali isolanti, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche, le zoccolature sono costituite invece prevalentemente da materiali lapidei a mò di battiscopa, così come elementi lapidei sono disposti a corredo delle aperture esterne e degli angoli del fabbricato, nonché a coronamento di cornici, fasce marcapiano, ecc...

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standard costruttivi al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva, tutti sottotraccia.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria cittadina, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoio comune di riserva idrica interrato in c.a. di grande capacità ed impianto autoclave con dipartenza dal contatore d'acqua



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

potabile dell'Acquedotto Pugliese spa ubicati in prossimità dell'Hotel (lotto I); impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia murale alimentata a gas metano installata esternamente in idoneo cassonetto metallico con accesso dal balcone contiguo al lotto I, circuito di alimentazione dei gruppi radianti in rame rivestito con guaina in pvc, gruppi radianti costituiti da radiatori, il tutto dotato di valvole e detentori; impianto di acqua calda sanitaria da caldaia murale a gas metano senza accumulo; impianto elettrico del tipo sottotraccia con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette;

Tutti gli impianti sono stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti, non richiedono quindi ai fini della sicurezza nessun intervento di verifica di rispondenza e adeguamento alle norme vigenti in quanto sono stati rilasciati idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 da parte delle imprese installatrici abilitate come per legge, acquisite agli atti comunali delle pratiche edilizie relative all'immobile de quo.

Le finiture sono tradizionali e di qualità più che ordinaria come è possibile verificare dalla documentazione fotografica allegata, secondo gli standard costruttivi dell'epoca tuttora validi, essenzialmente costituite da, **al piano primo (abitativo):** intonaci del tipo civile lisci a stucco con tinteggiature di pareti e soffitti finemente decorati; pavimentazione con parquet essenza Iroko con relativi battiscopa; pavimenti e rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina in materiali ceramici; porte in legno e legno MDF con pannelli bugnati, laccatura anticata e lavorazioni varie con disegni artistici; infissi esterni in legno con ante dotate di doppi vetri e persiane esterne a palette orientabili in alluminio colorato; apparecchiature igienico-sanitarie dei servizi igienici in gres porcellanato con rubinetterie ed accessori in ottone anticato/cromato, box doccia in vetroresina; **al piano terra (tavernetta):** intonaci del tipo civile lisci a stucco con tinteggiature di pareti e soffitti con idropitture murali; pavimentazione e battiscopa in materiali ceramici; gradini della scalinata interna di collegamento tra abitazione e tavernetta rivestiti in massello di legno essenza Iroko; pavimenti e rivestimenti delle pareti del bagno e della zona cucina in materiali ceramici; porte in legno del tipo tamburato con finitura noce; apparecchiature igienico-sanitarie del servizio igienico in



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

gres porcellanato con rubinetterie ed accessori in ottone anodizzato.

Lo stato di manutenzione e conservazione internamente è ottimo, tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte.

Invece esternamente, per via dell'azione degli agenti atmosferici occorrerà ripristinare: le parti in materiale lapideo deteriorate, gli intonaci e le pitture murali in alcuni punti ammalorate, la protezione con antiruggine e pitturazioni degli elementi in ferro, il tutto sia di porzioni immobiliari ad uso esclusivo che comune.

N.B.: I lavori di adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 ed i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento generali verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO QUINTO”

E' costituito da appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al primo piano, avente ingresso dalla porta di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7.5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 10, via San Gaetano n.4, piano 1, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7,5, con rendita catastale di Euro 735,95 “;

In confine, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, a Nord ed Est con la u.i. F.40 p.lla 706 sub.8, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano, salvo altri e migliori confini.

Il tutto come meglio evidenziato nelle ortofoto di all. 4A-B, nello stralcio di mappa catastale di all. 5A con evidenza dei punti di ripresa fotografica esterni, negli atti e grafici catastali di all. 3C-L-N, nella planimetria catastale di all. 3S, nella planimetria dello stato di fatto di all. 5I, nei fascicoli di foto esterne di all. 6A ed interne di all. 6L).

All'immobile de quo si accede dal Viale dei Cappuccini tramite Via Santo Stefano, e poi percorrendo per un breve tratto prima Via San Raffaele e poi Via San Gaetano.

Il fabbricato di cui fa parte la u.i. de qua è ubicato su di un'area molto acclive, presenta



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

verso monte n.3 piani fuori terra, mentre verso valle ne presenta n.5, a causa del dislivello all'immobile de quo si accede tramite una scalinata di pochi gradini.

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile de quo sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici commerciali sono invece indicate in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale complessiva.

La struttura portante dell'intero fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile de quo, e dello stesso immobile, è realizzata in cemento armato gettato in opera, con telai spaziali antisismici costituiti da travi e pilastri, graticci di fondazione con travi rovesce, solai in latero cemento armato precompresso, solette di rampe e balconi in c.a., il tutto completato da muri in c.a. dei piani interrato-seminterrato eseguiti contro terra.

Le tamponature dei muri fuori terra dell'intero fabbricato sono costituite da muri a doppia fodera in laterizio forato e malta cementizia con interposte camera d'aria e pannelli in materiali isolanti, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche, le zoccolature sono costituite invece prevalentemente da materiali lapidei a mò di battiscopa, così come elementi lapidei sono disposti a corredo delle aperture esterne e degli angoli del fabbricato, nonché a coronamento di cornici, fasce marcapiano, ecc...

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standard costruttivi al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva, tutti sottotraccia.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria cittadina, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoio comune di riserva idrica interrato in c.a. di grande capacità ed impianto autoclave con dipartenza dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa ubicati in prossimità dell'Hotel (lotto I); impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia murale alimentata a gas metano installata internamente in idoneo cassonetto, circuito di alimentazione dei gruppi radianti in rame rivestito con guaina in pvc, gruppi radianti costituiti da radiatori, il tutto dotato di valvole e detentori; impianto di acqua calda sanitaria da caldaia murale a gas metano senza accumulo; impianto elettrico del tipo sottotraccia con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori,



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette.

Tutti gli impianti sono stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti, non richiedono quindi ai fini della sicurezza nessun intervento di verifica di rispondenza e adeguamento alle norme vigenti in quanto sono stati rilasciati idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 da parte delle imprese installatrici abilitate come per legge, acquisite agli atti comunali delle pratiche edilizie relative all'immobile de quo.

Le finiture sono tradizionali e di qualità ordinaria come è possibile verificare dalla documentazione fotografica allegata, secondo gli standard costruttivi dell'epoca tuttora validi, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco con tinteggiature di pareti e soffitti con idropitture murali; pavimentazioni e battiscopa in materiali ceramici; pavimenti e rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina in materiali ceramici; porte in legno del tipo tamburato con finitura in laccatura bianca e ferramenta in ottone; infissi esterni in legno con ante dotate di doppi vetri e persiane esterne a palette orientabili in alluminio colorato; apparecchiature igienico-sanitarie dei servizi igienici in gres porcellanato con rubinetterie ed accessori in ottone cromato; pavimenti e battiscopa delle balconate in gres con coronamenti in materiali lapidei.

Lo stato di manutenzione e conservazione internamente è buono, tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte.

Invece esternamente, per via dell'azione degli agenti atmosferici occorrerà ripristinare: le parti in materiale lapideo deteriorate, gli intonaci e le pitture murali in alcuni punti ammalorate, la protezione con antiruggine e pitturazioni degli elementi in ferro, il tutto sia di porzioni immobiliari ad uso esclusivo che comune.

N.B.: I lavori di adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 ed i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento generali verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO SESTO”

E' costituito da appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al piano secondo, avente doppio ingresso, il primo autonomo tramite cancello pedonale, corte esclusiva e porta, il secondo comune tramite scala condominiale, con ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge sul



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

pianerottolo salendo le scale, composto da n.7 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 11, via San Gaetano n.4, piano 2, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7, con rendita catastale di Euro 686,89 “;

In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 12, salvo altri e migliori confini.

Il tutto come meglio evidenziato nelle ortofoto di all. 4A-B, nello stralcio di mappa catastale di all. 5A con evidenza dei punti di ripresa fotografica esterni, negli atti e grafici catastali di all. 3D-L-N, nella planimetria catastale di all. 3T, nella planimetria dello stato di fatto di all. 5L, nei fascicoli di foto esterne di all. 6A ed interne di all. 6M).

All’immobile de quo si accede dal Viale dei Cappuccini tramite Via Santo Stefano, e poi percorrendo per un breve tratto prima Via San Raffaele e poi Via San Gaetano.

Il fabbricato di cui fa parte la u.i. de qua è ubicato su di un’area molto acclive, presenta verso monte n.3 piani fuori terra, mentre verso valle ne presenta n.5, a causa del dislivello all’immobile de quo si accede tramite delle scalinate.

Le caratteristiche dimensionali dell’immobile de quo sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici commerciali sono invece indicate in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale complessiva.

La struttura portante dell’intero fabbricato condominiale di cui fa parte l’immobile de quo, e dello stesso immobile, è realizzata in cemento armato gettato in opera, con telai spaziali antisismici costituiti da travi e pilastri, graticci di fondazione con travi rovesce, solai in latero cemento armato precompresso, solette di rampe e balconi in c.a., il tutto completato da muri in c.a. dei piani interrato-seminterrato eseguiti contro terra.

Le tamponature dei muri fuori terra dell’intero fabbricato sono costituite da muri a doppia fodera in laterizio forato e malta cementizia con interposte camera d’aria e pannelli in materiali isolanti, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche, le zocolature sono costituite invece prevalentemente da materiali lapidei a mò di battiscopa, così come elementi lapidei sono disposti a corredo delle aperture esterne e



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

degli angoli del fabbricato, nonché a coronamento di cornici, fasce marcapiano, ecc...

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standard costruttivi al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva, tutti sottotraccia.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria cittadina, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoio comune di riserva idrica interrato in c.a. di grande capacità ed impianto autoclave con dipartenza dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa ubicati in prossimità dell'Hotel (lotto I); impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia murale alimentata a gas metano installata esternamente in idoneo cassonetto metallico sul balconcino accessibile dal tinello, circuito di alimentazione dei gruppi radianti in rame rivestito con guaina in pvc, gruppi radianti costituiti da radiatori, il tutto dotato di valvole e detentori; impianto di acqua calda sanitaria da caldaia murale a gas metano senza accumulatore; impianto elettrico del tipo sottotraccia con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette;

Tutti gli impianti sono stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti, non richiedono quindi ai fini della sicurezza nessun intervento di verifica di rispondenza e adeguamento alle norme vigenti in quanto sono stati rilasciati idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 da parte delle imprese installatrici abilitate come per legge, acquisite agli atti comunali delle pratiche edilizie relative all'immobile de quo.

Le finiture sono tradizionali e di qualità ordinaria come è possibile verificare dalla documentazione fotografica allegata, secondo gli standard costruttivi dell'epoca tuttora validi, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco con tinteggiature di pareti e soffitti con idropitture murali; pavimentazioni e battiscopa in materiali ceramici; pavimenti e rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina in materiali ceramici; sono presenti porte interne limitatamente ai locali bagno e w.c. nonché tra zona notte e zona giorno, mancano per le altre aperture e sono in legno del tipo tamburato con finitura in noce e ferramenta in ottone; infissi esterni in legno con ante dotate di doppi



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

vetri e persiane esterne a palette orientabili in alluminio colorato; apparecchiature igienico-sanitarie dei servizi igienici in gres porcellanato con rubinetterie ed accessori in ottone cromato; pavimenti e battiscopa della corte esclusiva e delle balconate in gres con coronamenti in materiali lapidei.

Lo stato di manutenzione e conservazione internamente è buono, tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte.

Invece esternamente, per via dell'azione degli agenti atmosferici occorrerà ripristinare: le parti in materiale lapideo deteriorate, gli intonaci e le pitture murali in alcuni punti ammalorate, la protezione con antiruggine e pitturazioni degli elementi in ferro, il tutto sia di porzioni immobiliari ad uso esclusivo che comune.

N.B.: I lavori di adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 ed i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento generali verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO SETTIMO”

E' costituito da appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, composto da secondo e terzo piano collegati tra loro tramite scala interna, avente un duplice ingresso dalle porte a destra per chi giunge sui rispettivi pianerottoli del secondo e del terzo piano salendo le scale, composto da n. 12,5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 12, via San Gaetano n.4, piano 2-3, categoria A2, classe 2, consistenza vani 12,5, con rendita catastale di Euro 1.452,54 “;

In confine, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, a Nord ed Est con le u.i. F.40 p.lla 706 sub.11 e 13, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano, salvo altri e migliori confini.

Il tutto come meglio evidenziato nelle ortofoto di all. 4A-B, nello stralcio di mappa catastale di all. 5A con evidenza dei punti di ripresa fotografica esterni, negli atti e grafici catastali di all. 3E-L-N, nella planimetria catastale di all. 3U, nella planimetria dello stato di fatto di all. 5M, nei fascicoli di foto esterne di all. 6A ed



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

interne di all. 6N).

All'immobile de quo si accede dal Viale dei Cappuccini tramite Via Santo Stefano, e poi percorrendo per un breve tratto prima Via San Raffaele e poi Via San Gaetano.

Il fabbricato di cui fa parte la u.i. de qua è ubicato su di un'area molto acclive, presenta verso monte n.3 piani fuori terra, mentre verso valle ne presenta n.5, a causa del dislivello all'immobile de quo si accede tramite delle scalinate.

L'u.i. de qua è costituita da due livelli abitativi, quello inferiore adibito a zona giorno, quello superiore adibito a zona notte.

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile de quo sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici commerciali sono invece indicate in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale complessiva.

La struttura portante dell'intero fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile de quo, e dello stesso immobile, è realizzata in cemento armato gettato in opera, con telai spaziali antisismici costituiti da travi e pilastri, graticci di fondazione con travi rovesce, solai in latero cemento armato precompresso, solette di rampe e balconi in c.a., il tutto completato da muri in c.a. dei piani interrato-seminterrato eseguiti contro terra.

Le tamponature dei muri fuori terra dell'intero fabbricato sono costituite da muri a doppia foderia in laterizio forato e malta cementizia con interposte camera d'aria e pannelli in materiali isolanti, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche, le zoccolature sono costituite invece prevalentemente da materiali lapidei a mò di battiscopa, così come elementi lapidei sono disposti a corredo delle aperture esterne e degli angoli del fabbricato, nonché a coronamento di cornici, fasce marcapiano, ecc...

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia.

Il fabbricato, ubicato su di un'area molto acclive, presenta verso monte n.3 piani fuori terra, mentre verso valle ne presenta n.5, a causa del dislivello all'immobile de quo si accede tramite delle scalinate di pochi gradini.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standard costruttivi al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva, tutti sottotraccia.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria cittadina, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoio comune di riserva idrica interrato in



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

c.a. di grande capacità ed impianto autoclave con dipartenza dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa ubicati in prossimità dell'Hotel (lotto I); impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaie murali (una per piano) alimentate a gas metano installate internamente in idoneo cassonetto, circuito di alimentazione dei gruppi radianti in rame rivestito con guaina in pvc, gruppi radianti costituiti da radiatori, il tutto dotato di valvole e detentori; impianto di acqua calda sanitaria da caldaie murali a gas metano senza accumulo; impianto elettrico del tipo sottotraccia con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette;

Tutti gli impianti sono stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti, non richiedono quindi ai fini della sicurezza nessun intervento di verifica di rispondenza e adeguamento alle norme vigenti in quanto sono stati rilasciati idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 da parte delle imprese installatrici abilitate come per legge, acquisite agli atti comunali delle pratiche edilizie relative all'immobile de quibus.

Le finiture sono più che tradizionali e di alta qualità come è possibile verificare dalla documentazione fotografica allegata, secondo gli standard costruttivi dell'epoca tuttora validi, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco completati da zone con sagome realizzate in cartongesso, tinteggiature di pregio di pareti e soffitti finemente decorati e completati da cornici; pavimentazione pregiata della zona giorno in gres effetto marmo con colori a contrasto, posata in diagonale e relativi battiscopa; elegante scala interna elicoidale di collegamento tra zona notte e zona giorno, con gradini in marmo in sintonia con la pavimentazione e ringhiera in ferro finemente lavorato e decorato anche per tutta la balaustra del piano superiore; pavimentazione della zona notte con gres effetto marmo e relativi battiscopa; pavimenti e rivestimenti delle pareti dei bagni di gran pregio, in materiali ceramici anche a rilievo, con greche e cornici, posati finemente con intercalati elementi marmorei in sintonia cromatica; porte in legno e legno MDF con pannelli bugnati, laccatura e lavorazioni varie di grande effetto artistico; infissi esterni in legno con ante dotate di doppi vetri e persiane esterne a palette orientabili in alluminio colorato; servizi igienici finemente completati da apparecchiature igienico-sanitarie in gres porcellanato con rubinetterie ed accessori in ottone argentato/cromato,



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

corredati da vasche da bagno in vetroresina;

Lo stato di manutenzione e conservazione internamente è ottimo, tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte.

Invece esternamente, per via dell'azione degli agenti atmosferici occorrerà ripristinare: le parti in materiale lapideo deteriorate, gli intonaci e le pitture murali in alcuni punti ammalorate, la protezione con antiruggine e pitturazioni degli elementi in ferro, il tutto sia di porzioni immobiliari ad uso esclusivo che comune.

N.B.: I lavori di adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 ed i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento generali verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO OTTAVO”

E' costituito da appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al terzo piano, avente ingresso dalla porta di fronte per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 13, via San Gaetano n.4, piano 3, categoria A2, classe I, consistenza vani 7, con rendita catastale di Euro 686,89 “;

In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 12, salvo altri e migliori confini.

Il tutto come meglio evidenziato nelle ortofoto di all. 4A-B, nello stralcio di mappa catastale di all. 5A con evidenza dei punti di ripresa fotografica esterni, negli atti e grafici catastali di all. 3F-L-N, nella planimetria catastale di all. 3V, nella planimetria dello stato di fatto di all. 5N, nei fascicoli di foto esterne di all. 6A ed interne di all. 6O.

All'immobile de quo si accede dal Viale dei Cappuccini tramite Via Santo Stefano, e poi percorrendo per un breve tratto prima Via San Raffaele e poi Via San Gaetano tramite cancello di accesso, scale e corte condominiali.

Il fabbricato, ubicato su di un'area molto acclive, presenta verso monte n.3 piani fuori



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

terra, mentre verso valle ne presenta n.5, a causa del dislivello all'immobile de quo si accede tramite delle scalinate.

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile de quo sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici commerciali sono invece indicate in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale complessiva.

La struttura portante dell'intero fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile de quo, e dello stesso immobile, è realizzata in cemento armato gettato in opera, con telai spaziali antisismici costituiti da travi e pilastri, graticci di fondazione con travi rovesce, solai in latero cemento armato precompresso, solette di rampe e balconi in c.a., il tutto completato da muri in c.a. dei piani interrato-seminterrato eseguiti contro terra.

Le tamponature dei muri fuori terra dell'intero fabbricato sono costituite da muri a doppia fodera in laterizio forato e malta cementizia con interposte camera d'aria e pannelli in materiali isolanti, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche, le zoccolature sono costituite invece prevalentemente da materiali lapidei a mò di battiscopa, così come elementi lapidei sono disposti a corredo delle aperture esterne e degli angoli del fabbricato, nonché a coronamento di cornici, fasce marcapiano, ecc...

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standards costruttivi al momento della loro installazione, e di discreta qualità esecutiva, tutti sottotraccia.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria cittadina, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoio comune di riserva idrica interrato in c.a. di grande capacità ed impianto autoclave con dipartenza dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa ubicati in prossimità dell'Hotel (lotto I); impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia murale alimentata a gas metano installata esternamente in idoneo cassonetto metallico sul balconcino accessibile dal soggiorno-pranzo, circuito di alimentazione dei gruppi radianti in rame rivestito con guaina in pvc, gruppi radianti costituiti da radiatori, il tutto dotato di valvole e detentori; impianto di acqua calda sanitaria da caldaia murale a gas metano senza accumulo; impianto elettrico del tipo sottotraccia con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette;

Tutti gli impianti sono stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti, non richiedono quindi ai fini della sicurezza nessun intervento di verifica di rispondenza e adeguamento alle norme vigenti in quanto sono stati rilasciati idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 da parte delle imprese installatrici abilitate come per legge, acquisite agli atti comunali delle pratiche edilizie relative all'immobile de quo.

Le finiture sono tradizionali e di qualità ordinaria come è possibile verificare dalla documentazione fotografica allegata, secondo gli standard costruttivi dell'epoca tuttora validi, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco con tinteggiature di pareti e soffitti con idropitture murali; pavimentazioni e battiscopa in materiali ceramici; pavimenti e rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina in materiali ceramici; porte interne in legno del tipo tamburato con finitura in noce e ferramenta in ottone; infissi esterni in legno con ante dotate di doppi vetri e persiane esterne a palette orientabili in alluminio colorato; apparecchiature igienico-sanitarie dei servizi igienici in vetrochina smaltata con rubinetterie ed accessori in ottone cromato; pavimenti e battiscopa delle balconate in gres con coronamenti in materiali lapidei. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte.

Lo stato di manutenzione e conservazione internamente è buono, tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte.

Invece quello esterno è discreto per via dell'azione degli agenti atmosferici ed occorrerà quindi ripristinare: le parti in materiale lapideo deteriorate, gli intonaci e le pitture murali in alcuni punti ammalorate, la protezione con antiruggine e pitturazioni degli elementi in ferro, il tutto sia di porzioni immobiliari ad uso esclusivo che comune.

Lo stato di manutenzione e conservazione internamente è buono, tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte.

Invece esternamente, per via dell'azione degli agenti atmosferici occorrerà ripristinare: le parti in materiale lapideo deteriorate, gli intonaci e le pitture murali in alcuni punti ammalorate, la protezione con antiruggine e pitturazioni degli elementi in ferro, il tutto sia di porzioni immobiliari ad uso esclusivo che comune.



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

N.B.: I lavori di adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 ed i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento generali verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

§ Risposta al quesito n. 4). PER I SINGOLI LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

• PRECISAZIONI:

La stima del valore attuale di mercato deve necessariamente tenere conto dei costi per rendere conformi alle norme vigenti gli immobili de quibus ai fini della loro commerciabilità, tutto come meglio si dettaglierà in appresso.

Inoltre si evidenzia che relativamente al **lotto I (PRIMO)**, costituito da una struttura ricettiva Turistico-alberghiera, non essendoci dati nel mercato immobiliare per assenza di compravendite, per la determinazione del suo valore venale il CTU ritiene applicabile il criterio di **stima del valore di costo**, con stima del costo di costruzione deprezzato, mentre per tutti gli altri **lotti II-III-IV-V-VI-VII-VIII**, per i quali vi sono dati di mercato, si procederà con il criterio di **stima del valore di mercato**, con metodo sintetico-comparativa.

• Stima del valore di mercato LOTTO PRIMO:

Come si è detto, il criterio valutativo che si adotta è quello **del valore di costo**. Tale metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari.

La stima del **valore di costo** consiste nell'assumere quale valore di mercato di un immobile la somma tra il costo complessivo dell'area e il costo di costruzione dell'edificio, quest'ultimo eventualmente deprezzato, come nel caso di specie.

Il deprezzamento tiene conto del deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (quota di vetustà) e dell'obsolescenza funzionale ed economica del bene (N.B: con la conseguenziale necessità di rinnovare/adeguare finiture e/o impianti tecnologici, i cui costi sono compresi nel deprezzamento).

Inizialmente determiniamo il costo di costruzione totale a nuovo del complesso ricettivo de quo, che definiremo con la sigla Cctn, esso sarà così determinato:



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

$$Cctn = Sc \times Ccun$$

Dove $Sc = 2.141,44$ mq, è la superficie commerciale vendibile determinata in risposta del quesito 4)-bis, mentre $Ccun$ è il costo di costruzione unitario a nuovo in euro/mq, stimato per il caso di specie pari ad euro 1.160/mq dal CTU.

Detto costo a nuovo al 2021, lo scrivente ritiene congruo ottenerlo dalla rivalutazione del costo di costruzione del 1995, anno medio della costruzione del lotto di che trattasi edificato nell'arco temporale 1991-1999 (Si precisa che si ritiene corretto considerare il costo del 1995 incrementato con gli indici ISTAT e non il costo attuale, in quanto nel tempo sono notevolmente incrementati i costi di costruzione per via delle nuove normative edilizie sempre più stringenti ed onerose).

La tabella di allegato **7A** (pubblicata dall'Ordine degli ingegneri della Provincia di Foggia), riporta per gli alberghi un costo per il 1995 di lire 457.000/mc, pari a circa euro 236,02/mc, considerato che dal 1995 ad oggi l'ISTAT (**cfr. all. 7Abis**) ha accertato un aumento dei costi del 63,8%, ne deriva che il costo de quo aggiornato al 2021 è pari ad euro $236,02/mc \times 1,638 =$ euro 386,60/mc, e che con altezza media lorda di m. 3,00 circa si ha un costo di costruzione unitario a nuovo di 1.159,80/mq, che si arrotonda ad euro 1.160/mq ($Ccun$).

Il costo di costruzione totale a nuovo sarà pertanto:

$$Cctn = Sc \times Ccun = 2.141,44mq \times 1.160€/mq = \text{euro } 2.484.070,40$$

A detto costo occorre aggiungere il valore del lotto urbanizzato, che mancando dati certi di mercato, il CTU stima pari al 10% circa del costo di costruzione a nuovo, quindi il valore di mercato del lotto urbanizzato è:

$$Vmlu = 10\% \text{ di } Cctn = 10\% \text{ di euro } 2.484.070,40 = \text{euro } 248.407,04$$

Il valore totale al costo di costruzione a nuovo è

$$Vtccn = Cctn + Vmlu = \text{euro } 2.484.070,40 + \text{euro } 248.407,04 = \text{euro } \mathbf{2.732.477,44}$$

Detto valore v'è adeguatamente ridotto per tener conto della vetustà ed obsolescenza già detti tramite la stima del deprezzamento Dti del bene de quo, esso è determinabile analiticamente con l'espressione proposta dall'U.E.C.C. (Unione Europea Esperti Contabili): $Dti = (Ai + 20) \div 140 - 2,86$.

Invero, si consideri che un edificio simile è costituito per un 1/3 circa da strutture con vita utile media di circa 100 anni, e per i restanti 2/3 da impianti tecnologici e



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

finiture/complementi con vita utile media di 50 anni circa.

Quindi, essendo l'età media dell'edificio di circa 25 anni (1995-2020) per 1/3 dello stesso si ha un $D_{ti} = (25/100 \times 100 + 20) \div 140 - 2,86 = 11,60\%$ circa e per i restanti 2/3 si ha un $D_{ti} = (25/50 \times 100 + 20) \div 140 - 2,86 = 32,14\%$ circa.

Eseguendo la media ponderata di essi si ha $D_{ti} = (33 \times 11,60 + 66 \times 32,14) / 99 = 25,29\%$, ed il relativo coefficiente di deprezzamento sarà pertanto: $C_d = 100 - 25,29\% = 74,71\%$.

Per quanto sopra dedotto si ha che per il bene de quo il

valore totale del costo di costruzione deprezzato lordo è:

$$V_{tccdl} = V_{tccn} \times C_d = \text{euro } 2.732.477,44 \times 74,71\% = \text{euro } 2.041.433,90$$

A detto valore occorre però detrarre i costi per rendere conforme alle norme vigenti l'immobile de quo ai fini della sua commerciabilità, detraendo i seguenti ulteriori costi:

C_{RE}: costo per la regolarizzazione edilizia, è dettagliatamente riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono ed in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

C_{RA}: costo regolarizzazione agibilità, è dettagliatamente riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono ed in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

C_{RC}: costo regolarizzazione catastale, è dettagliatamente riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono ed in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

C_{LAEU}: costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico ai titoli abilitativi ed alle norme vigenti, è dettagliatamente riportato nella tabella di calcolo che seguono e nelle annotazioni alle stesse, nonché in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi.

Al fine di rendere più chiaro quanto sopra dedotto, relativo alla stima del **valore di mercato al costo di costruzione deprezzato netto** di questo Lotto Primo, si riporta di seguito la tabella di calcolo elettronico in formato excel redatta dal CTU, che elabora tutti i parametri del bene de quo applicando la formula $V_{mccdn} = (S_C \times C_{cun} \times 1,1 \times 74,71\%) - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU}$, stimando il **valore di mercato del Lotto Primo** de quo, definitivamente, pari ad **euro 2.000.000 (duemilioni)**, come da tabella di calcolo



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

che segue:

| VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 283-2017 LOTTO PRIMO | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|---|--|---|--|---|---|--|--|
| Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq | Ccun Costo di costruzione unitario a nuovo euro/mq | Cctn Costo di costruzione totale a nuovo euro | Vmlu Valore mercato lotto urban. 10% di Cctn euro | Vtccn Valore totale al costo di costruz. a nuovo euro | Cd Coefficiente di de- prezzamento 74,71% | Vtccd1 Valore totale al costo di costruz. deprezzato lordo euro | CRE = costo regola- rizzazione edilizia euro | CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro | CRC = costo regola- rizzazione catastale euro | CLAEU = costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico euro | Vm= valore di mercato stimato al costo di costruz. deprezzato netto euro |
| 2141,44 | 1160 | 2.484.070,40 | 248.407,04 | 2.732.477,44 | 0,7471 | 2.041.433,90 | 2.116,00 | 575,00 | 1.500,00 | 20.000,00 | 2.017.242,90 |
| che si arrotonda ad euro 2.000.000 | | | | | | | | | | | |

• Stima del valore di mercato LOTTI II-III-IV-V-VI-VII-VIII-GENERALITA':

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, adottando, quali utili riferimenti, le quotazioni della *Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 7Ater)* perequati con i valori unitari di mercato, acquisiti tramite idonea ricerca presso operatori immobiliari, studi tecnici ed agenzie di intermediazione, praticati nel Comune di San Giovanni Rotondo per la compravendita di immobili con caratteristiche il più possibile "similari" a quelli in esame. Per tener conto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, sono stati utilizzati per ogni immobile opportuni coefficienti **Re** (coefficiente delle caratteristiche estrinseche che tiene conto di: ubicazione dell'immobile rispetto alle varie zone residenziali, la sua vicinanza o meno al centro urbano, l'importanza o meno delle strade da cui è servito e le loro caratteristiche, la presenza o meno di infrastrutture nelle vicinanze, ecc..) ed **Ri** (coefficiente delle caratteristiche intrinseche che tiene conto di: configurazione, posizione di piano, accessibilità da sede stradale, orientamento, prospetto, luminosità, funzionalità, infissi, impianti, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione come descritto in risposta al **quesito 3**).

L'applicazione della metodologia su indicata consente di pervenire alla determinazione dei valori di mercato dei singoli immobili (lotti) applicando la presente espressione matematica:

$$V_m = (S_C \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{LMS} - C_{LAIT} - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU}$$

dove i simboli rappresentano:

V_m: valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;

V_{urif}: valore unitario di mercato di riferimento relativo ad immobili "ordinari" similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, assunto quale valore medio dei valori



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

rilevati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, così come riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono;

R_e: coefficiente delle caratteristiche **estrinseche** del bene da stimare assunto quale risultante tra il confronto delle sue peculiarità positive e negative, così come riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono;

R_i: coefficiente delle caratteristiche **intrinseche** del bene da stimare assunto quale risultante tra il confronto delle sue peculiarità positive e negative, così come riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono;

S_C: superficie commerciale vendibile calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, così come dettagliato nella tabella riportata in calce alla risposta al quesito n. 4-bis che segue;

CLMS: costo lavori manutenzione straordinaria, stimato in % del valore di mercato lordo (Vml);

CLAIT: costo lavori adeguamento impianti tecnologici, stimato in % del valore di mercato lordo (Vml);

CRE: costo per la regolarizzazione edilizia, ove presente, è dettagliatamente riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono ed in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

CRA: costo regolarizzazione agibilità, ove presente, è dettagliatamente riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono ed in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

CRC: costo regolarizzazione catastale, ove presente, è dettagliatamente riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono ed in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

CLAEU: costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico ai titoli abilitativi ed alle norme vigenti, ove presente, è dettagliatamente riportato nelle singole tabelle di calcolo che seguono e nelle annotazioni alle stesse, nonché in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi.

• Stima del valore di mercato LOTTO SECONDO:

Premesso quanto dedotto al punto precedente, relativo agli aspetti generali sulla stima del



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

valore di mercato, si riporta di seguito per il **Lotto Secondo** la tabella di calcolo elettronico in formato excel redatta dal CTU, che elabora tutti i parametri del bene de quo applicando la formula $V_m = (S_C \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{LMS} - C_{LAIT} - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU}$ e determinando il **valore di mercato stimato del Lotto Secondo in euro 230.000 (duecentotrentamila)**:

| VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 283-2017 LOTTO SECONDO | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|--|--|---|---|--|---|---|--|--|
| Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq | Vurif= valore unitario rif.to euro/mq | Re= coeff caratt. estrin | Ri= coeff caratt. intrin | valore unitario applicato euro/mq | Vml=valore di mercato lordo euro | CLMS = costo lavori manutenzione stra- ordinaria in % di Vml 0,75% euro | CLAIT= costo lavori adeguamento imp. tecnologici in % di Vml 0,75% euro | CRE = costo regola- rizzazione edilizia euro | CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro | CRC = costo regola- rizzazione catastale euro | CLAEU = costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico euro | Vm= valore di mercato stimato euro |
| 245,80 | 1700 | 0,90 | 0,63 | 956 | 235.046,25 | 1.762,85 | 1.762,85 | 966,00 | 275,00 | 500,00 | 0,00 | 229.779,56 |
| che si arrotonda ad euro 230.000 | | | | | | | | | | | | |

• Stima del valore di mercato LOTTO TERZO:

Premesso quanto dedotto al punto precedente, relativo agli aspetti generali sulla stima del valore di mercato, si riporta di seguito per il **Lotto Terzo** la tabella di calcolo elettronico in formato excel redatta dal CTU, che elabora tutti i parametri del bene de quo applicando la formula $V_m = (S_C \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{LMS} - C_{LAIT} - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU}$ e determinando il **valore di mercato stimato del Lotto Terzo in euro 215.000 (duecentoquindicimila)**:

| VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 283-2017 LOTTO TERZO | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|--|--|---|---|--|---|---|--|--|
| Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq | Vurif= valore unitario rif.to euro/mq | Re= coeff caratt. estrin | Ri= coeff caratt. intrin | valore unitario applicato euro/mq | Vml=valore di mercato lordo euro | CLMS = costo lavori manutenzione stra- ordinaria in % di Vml 0,75% euro | CLAIT= costo lavori adeguamento imp. tecnologici in % di Vml 1,00% euro | CRE = costo regola- rizzazione edilizia euro | CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro | CRC = costo regola- rizzazione catastale euro | CLAEU = costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico euro | Vm= valore di mercato stimato euro |
| 413,50 | 825 | 0,90 | 0,72 | 535 | 221.057,10 | 1.657,93 | 2.210,57 | 966,00 | 275,00 | 500,00 | 0,00 | 215.447,60 |
| che si arrotonda ad euro 215.000 | | | | | | | | | | | | |

• Stima del valore di mercato LOTTO QUARTO:

Premesso quanto dedotto al punto precedente, relativo agli aspetti generali sulla stima del valore di mercato, si riporta di seguito per il **Lotto Quarto** la tabella di calcolo elettronico in formato excel redatta dal CTU, che elabora tutti i parametri del bene de quo applicando la formula $V_m = (S_C \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{LMS} - C_{LAIT} - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU}$ e determinando il **valore di mercato stimato del Lotto Quarto in euro 200.000 (duecentomila)**:

| VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 283-2017 LOTTO QUARTO | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|--|--|---|---|--|---|---|--|--|
| Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq | Vurif= valore unitario rif.to euro/mq | Re= coeff caratt. estrin | Ri= coeff caratt. intrin | valore unitario applicato euro/mq | Vml=valore di mercato lordo euro | CLMS = costo lavori manutenzione stra- ordinaria in % di Vml 0,75% euro | CLAIT= costo lavori adeguamento imp. tecnologici in % di Vml 0,50% euro | CRE = costo regola- rizzazione edilizia euro | CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro | CRC = costo regola- rizzazione catastale euro | CLAEU = costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico euro | Vm= valore di mercato stimato euro |
| 215,10 | 1000 | 0,90 | 1,05 | 945 | 203.269,50 | 1.524,52 | 1.016,35 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 200.728,63 |
| che si arrotonda ad euro 200.000 | | | | | | | | | | | | |

Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintoge@yaho.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

• Stima del valore di mercato LOTTO QUINTO:

Premesso quanto dedotto al punto precedente, relativo agli aspetti generali sulla stima del valore di mercato, si riporta di seguito per il **Lotto Quinto** la tabella di calcolo elettronico in formato excel redatta dal CTU, che elabora tutti i parametri del bene de quo applicando la formula $V_m = (S_C \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{LMS} - C_{LAIT} - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU}$ e determinando il **valore di mercato stimato del Lotto Quinto in euro 225.000 (duecentocinquemila)**:

| VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 283-2017 LOTTO QUINTO | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|--|--|--|--|--|---|---|--|--|
| Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq | Vurif= valore unitario rif.to euro/mq | Re= coeff caratt. estrin | Ri= coeff caratt. intrin | valore unitario applicato euro/mq | Vml=valore di mercato lordo euro | CLMS = costo lavori manutenzione stra- ordinaria in % di Vml euro | CLAIT= costo lavori adeguamento imp. tecnologici in % di Vml euro | CRE = costo regola- rizzazione edilizia euro | CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro | CRC = costo regola- rizzazione catastale euro | CLAEU = costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico euro | Vm= valore di mercato stimato euro |
| 168,60 | 1000 | 0,90 | 1,50 | 1350 | 227.610,00 | 1.707,08 | 1.138,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 224.764,88 |
| che si arrotonda ad euro 225.000 | | | | | | | | | | | | |

• Stima del valore di mercato LOTTO SESTO:

Premesso quanto dedotto al punto precedente, relativo agli aspetti generali sulla stima del valore di mercato, si riporta di seguito per il **Lotto Sesto** la tabella di calcolo elettronico in formato excel redatta dal CTU, che elabora tutti i parametri del bene de quo applicando la formula $V_m = (S_C \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{LMS} - C_{LAIT} - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU}$ e determinando il **valore di mercato stimato del Lotto Sesto in euro 190.000 (centonovantamila)**:

| VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 283-2017 LOTTO SESTO | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|--|--|--|--|--|---|---|--|--|
| Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq | Vurif= valore unitario rif.to euro/mq | Re= coeff caratt. estrin | Ri= coeff caratt. intrin | valore unitario applicato euro/mq | Vml=valore di mercato lordo euro | CLMS = costo lavori manutenzione stra- ordinaria in % di Vml euro | CLAIT= costo lavori adeguamento imp. tecnologici in % di Vml euro | CRE = costo regola- rizzazione edilizia euro | CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro | CRC = costo regola- rizzazione catastale euro | CLAEU = costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico euro | Vm= valore di mercato stimato euro |
| 166,30 | 1000 | 0,90 | 1,30 | 1170 | 194.571,00 | 1.459,28 | 972,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 192.138,86 |
| che si arrotonda ad euro 190.000 | | | | | | | | | | | | |

• Stima del valore di mercato LOTTO SETTIMO:

Premesso quanto dedotto al punto precedente, relativo agli aspetti generali sulla stima del valore di mercato, si riporta di seguito per il **Lotto Settimo** la tabella di calcolo elettronico in formato excel redatta dal CTU, che elabora tutti i parametri del bene de quo applicando la formula $V_m = (S_C \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{LMS} - C_{LAIT} - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU}$ e determinando il **valore di mercato stimato del Lotto Settimo in euro 445.000 (quattrocentoquarantacinquemila)**:



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopinguisepe@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 283-2017 LOTTO SETTIMO | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|--|--|--|--|--|---|---|--|--|
| Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq | Vurif= valore unitario rif.to euro/mq | Re= coeff caratt. estrin | Ri= coeff caratt. intrin | valore unitario applicato euro/mq | Vml=valore di mercato lordo euro | CLMS = costo lavori manutenzione stra- ordinaria in % di Vml | CLAIT= costo lavori adeguamento imp. tecnologici in % di Vml | CRE = costo regola- rizzazione edilizia euro | CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro | CRC = costo regola- rizzazione catastale euro | CLAEU = costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico euro | Vm= valore di mercato stimato euro |
| 321,80 | 1000 | 0,90 | 1,55 | 1395 | 448.911,00 | 0,75% euro | 0,50% euro | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 443.299,61 |
| che si arrotonda ad euro 445.000 | | | | | | | | | | | | |

• Stima del valore di mercato LOTTO OTTAVO:

Premesso quanto dedotto al punto precedente, relativo agli aspetti generali sulla stima del valore di mercato, si riporta di seguito per il **Lotto Ottavo** la tabella di calcolo elettronico in formato excel redatta dal CTU, che elabora tutti i parametri del bene de quo applicando la formula $V_m = (S_C \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{LMS} - C_{LAIT} - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU}$ e determinando il **valore di mercato stimato del Lotto Ottavo in euro 195.000 (centonovantacinquemila):**

| VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 283-2017 LOTTO OTTAVO | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|--|--|--|--|--|---|---|--|--|
| Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq | Vurif= valore unitario rif.to euro/mq | Re= coeff caratt. estrin | Ri= coeff caratt. intrin | valore unitario applicato euro/mq | Vml=valore di mercato lordo euro | CLMS = costo lavori manutenzione stra- ordinaria in % di Vml | CLAIT= costo lavori adeguamento imp. tecnologici in % di Vml | CRE = costo regola- rizzazione edilizia euro | CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro | CRC = costo regola- rizzazione catastale euro | CLAEU = costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico euro | Vm= valore di mercato stimato euro |
| 158,80 | 1000 | 0,90 | 1,38 | 1242 | 197.229,60 | 0,75% euro | 0,50% euro | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 194.764,23 |
| che si arrotonda ad euro 195.000 | | | | | | | | | | | | |

§ Risposta al quesito n. 4) – bis. PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

Nelle tabelle sottostanti sono riportate per ciascun lotto le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dati dell'OMI, riportate in scala maggiore nell'allegato 7B, con i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze fino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI LOTTO PRIMO | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|---|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Piano | Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq | Kv = coeff vani e acc. diretti | Svri=Sup. vani ridotta luminosità, mq | Kvri = coeff. vani ridotta luminosità | Sai=Sup. acc. indir. comunicanti, mq | Kai = coeff. acc. indiretti comunicanti | Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti) | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti) | Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq | Kg = coeff. giardini con S<=Sv | Kg = coeff. giardini con S>Sv | Sc= Superficie Commerciale vendibile |
| Interrato | | 100% | | 0% | 753,00 | 50% | | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 376,50 |
| Terra | 648,00 | 100% | | 0% | 0,00 | 50% | 245,00 | 30% | 10% | 760,00 | 10% | 2% | 744,54 |
| Primo | 426,00 | 100% | | 0% | 0,00 | 50% | 42,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 435,20 |
| Secondo | 426,00 | 100% | | 0% | 0,00 | 50% | 42,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 435,20 |
| Terzo | | 100% | | 0% | 300,00 | 50% | 0,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 150,00 |
| Totali | | | | | | | | | | | | | 2141,44 |
| TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI LOTTO SECONDO | | | | | | | | | | | | | |
| Piano | Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq | Kv = coeff vani e acc. diretti | Svri=Sup. vani ridotta luminosità, mq | Kvri = coeff. vani ridotta luminosità | Sai=Sup. acc. indir. comunicanti, mq | Kai = coeff. acc. indiretti comunicanti | Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti) | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti) | Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq | Kg = coeff. giardini con S<=Sv | Kg = coeff. giardini con S>Sv | Sc= Superficie Commerciale vendibile |
| Terra | 157,00 | 100% | 0,00 | 0% | 162,00 | 50% | 28,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 245,80 |
| TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI LOTTO TERZO | | | | | | | | | | | | | |
| Piano | Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq | Kv = coeff vani e acc. diretti | Svri=Sup. vani ridotta luminosità, mq | Kvri = coeff. vani ridotta luminosità | Sai=Sup. acc. indir. comunicanti, mq | Kai = coeff. acc. indiretti comunicanti | Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti) | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti) | Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq | Kg = coeff. giardini con S<=Sv | Kg = coeff. giardini con S>Sv | Sc= Superficie Commerciale vendibile |
| Interrato | 388,00 | 100% | | | 51,00 | 50% | | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 413,50 |
| TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI LOTTO QUARTO | | | | | | | | | | | | | |
| Piano | Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq | Kv = coeff vani e acc. diretti | Svri=Sup. vani ridotta luminosità, mq | Kvri = coeff. vani ridotta luminosità | Sai=Sup. acc. indir. comunicanti, mq | Kai = coeff. acc. indiretti comunicanti | Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti) | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti) | Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq | Kg = coeff. giardini con S<=Sv | Kg = coeff. giardini con S>Sv | Sc= Superficie Commerciale vendibile |
| Terra | | 100% | | 75% | 106,00 | 50% | | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | |
| Primo | 160,00 | 100% | | 75% | | 50% | 7,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | |
| Totali | 160,00 | 100% | | 75% | 106,00 | 50% | 7,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 215,10 |
| TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI LOTTO QUINTO | | | | | | | | | | | | | |
| Piano | Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq | Kv = coeff vani e acc. diretti | Svri=Sup. vani ridotta luminosità, mq | Kvri = coeff. vani ridotta luminosità | Sai=Sup. acc. indir. comunicanti, mq | Kai = coeff. acc. indiretti comunicanti | Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti) | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti) | Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq | Kg = coeff. giardini con S<=Sv | Kg = coeff. giardini con S>Sv | Sc= Superficie Commerciale vendibile |
| Primo | 155,00 | 100% | | 75% | | 50% | 86,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 168,60 |
| TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI LOTTO SESTO | | | | | | | | | | | | | |
| Piano | Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq | Kv = coeff vani e acc. diretti | Svri=Sup. vani ridotta luminosità, mq | Kvri = coeff. vani ridotta luminosità | Sai=Sup. acc. indir. comunicanti, mq | Kai = coeff. acc. indiretti comunicanti | Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti) | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti) | Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq | Kg = coeff. giardini con S<=Sv | Kg = coeff. giardini con S>Sv | Sc= Superficie Commerciale vendibile |
| Secondo | 160,00 | 100% | | 75% | | 50% | 13,00 | 30% | 10% | 24,00 | 10% | 2% | 166,30 |
| TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI LOTTO SETTIMO | | | | | | | | | | | | | |
| Piano | Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq | Kv = coeff vani e acc. diretti | Svri=Sup. vani ridotta luminosità, mq | Kvri = coeff. vani ridotta luminosità | Sai=Sup. acc. indir. comunicanti, mq | Kai = coeff. acc. indiretti comunicanti | Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti) | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti) | Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq | Kg = coeff. giardini con S<=Sv | Kg = coeff. giardini con S>Sv | Sc= Superficie Commerciale vendibile |
| Secondo | 154,00 | 100% | | 75% | | 50% | 14,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | |
| Terzo | 160,00 | 100% | | 75% | | 50% | 14,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | |
| Totali | 314,00 | 100% | | 75% | | 50% | 28,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 321,80 |
| TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI LOTTO OTTAVO | | | | | | | | | | | | | |
| Piano | Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq | Kv = coeff vani e acc. diretti | Svri=Sup. vani ridotta luminosità, mq | Kvri = coeff. vani ridotta luminosità | Sai=Sup. acc. indir. comunicanti, mq | Kai = coeff. acc. indiretti comunicanti | Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti) | Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti) | Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq | Kg = coeff. giardini con S<=Sv | Kg = coeff. giardini con S>Sv | Sc= Superficie Commerciale vendibile |
| Terzo | 154,00 | 100% | | 75% | | 50% | 16,00 | 30% | 10% | 0,00 | 10% | 2% | 158,80 |

§ Risposta al quesito n. 5). PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

La fattispecie prevista dal quesito 5) non ricorre in quanto I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEI SINGOLI ESECUTATI — PIENA PROPRIETÀ 1/1.

§ Risposta al quesito n. 6). PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

• Individuazione e descrizione del bene costituente il LOTTO PRIMO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Primo** risulta:

piena proprietà 1/1 del complesso ricettivo a destinazione alberghiera sito in San Giovanni Rotondo alla via San Lorenzo s.n.c., composto da piano interrato in parte adibito a garage ed in parte a deposito e servizi, piano seminterrato (o piano terra) adibito a sala ristorante, hall-bar e cucina, piano rialzato (o primo piano) adibito ad albergo, piano secondo adibito ad albergo e sovrastante mansarda destinata a servizi

Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopinguisepe@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

pertinenziali, il tutto con circostante corte pertinenziale del suddetto fabbricato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 707, subalterno 4, via S. Lorenzo n. snc, piano S1-T-1-2-3, Categoria D2, con rendita catastale di Euro 34.668,60 ”;

nonché terreno scoperto formante pertinenza del suddetto fabbricato, allo stesso asservito e riportato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 1452, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. ha 0,01.65, R.D. Euro 0,51, R.A. Euro 0,38 ”;

In confine, il fabbricato e la corte pertinenziale, ad Ovest con Via San Gaetano da cui si accede prioritariamente e con il fabbricato insistente sulla particella 706, a Nord con le p.lle 708-635-625, ad Est con Via San Lorenzo da cui si accede secondariamente ed a Sud con le p.lle 186-338-3226, salvo altri e migliori confini.

In confine, il terreno pertinenziale F.40 p.lla 1452, a Nord-Ovest con Via San Raffaele da cui si accede, ad Est con p.lla 708 ed a Sud con p.lla 706, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 2.000.000 (euro duemilioni).

• Individuazione e descrizione del bene costituente il LOTTO SECONDO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Secondo** risulta:

piena proprietà 1/1 del locale commerciale facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al piano terra, della consistenza catastale di mq.188, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 9, via San Gaetano n.4, piano T, categoria C1, classe 4, consistenza mq.188, con rendita catastale di Euro 3.281,77 ”;

In confine, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano da cui si accede, a Nord con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 8, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 230.000 (euro duecentotrentamila).

• Individuazione e descrizione del bene costituente il LOTTO TERZO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Terzo** risulta:

piena proprietà 1/1 del locale garage facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al secondo piano interrato, avente autonomo



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

ingresso tramite rampa che si diparte da detta via, della consistenza catastale di mq.377, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 14, via San Gaetano n.4, piano S2, categoria C6, classe 1, consistenza mq.377, con rendita catastale di Euro 1.109,81 “;

In confine, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano da cui si accede, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 215.000 (euro duecentoquindicimila).

• Individuazione e descrizione del bene costituente il LOTTO QUARTO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Quarto** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al primo piano, avente ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7,5 vani catastali, corredato da locale tavernetta sottostante accessibile da scalinata interna, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 8, via San Gaetano n.4, piano T-1, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7,5, con rendita catastale di Euro 735,95 “;

In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 10, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 200.000 (euro duecentomila).

• Individuazione e descrizione del bene costituente il LOTTO QUINTO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Quinto** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al primo piano, avente ingresso dalla porta di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7,5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 10, via San Gaetano n.4, piano 1, categoria



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

A2, classe 1, consistenza vani 7,5, con rendita catastale di Euro 735,95 “;

In confine, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, a Nord ed Est con la u.i. F.40 p.lla 706 sub.8, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 225.000 (euro duecentoventicinquemila).

● Individuazione e descrizione del bene costituente il LOTTO SESTO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Sesto** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al piano secondo, avente ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 11, via San Gaetano n.4, piano 2, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7, con rendita catastale di Euro 686,89 “;

In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 12, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 190.000 (euro centonovantamila).

● Individuazione e descrizione del bene costituente il LOTTO SETTIMO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Settimo** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, composto da secondo e terzo piano collegati tra loro tramite scala interna, avente un duplice ingresso dalle porte a destra per chi giunge sui rispettivi pianerottoli del secondo e del terzo piano salendo le scale, composto da n. 12,5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 12, via San Gaetano n.4, piano 2-3, categoria A2, classe 2, consistenza vani 12,5, con rendita catastale di Euro 1.452,54 “;

In confine, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, a Nord ed



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

Est con le u.i. F.40 p.lla 706 sub.11 e 13, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 445.000 (euro quattrocentoquarantacinquemila).

• Individuazione e descrizione del bene costituente il LOTTO OTTAVO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Ottavo** risulta:

piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano n.4, posto al terzo piano, avente ingresso dalla porta di fronte per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 13, via San Gaetano n.4, piano 3, categoria A2, classe I, consistenza vani 7, con rendita catastale di Euro 686,89 “;

In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 12, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 195.000 (euro centonovantacinquemila).

§ Risposta al quesito n. 7). PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

Il beni de quibus sono rispettivamente in possesso dei singoli proprietari eseguiti: in particolare si precisa altresì che, così come già da segnalazione in atti ex art. 54 ter D.L. n.18/2020, conv. nella legge n.27/2020 e s.m.i., i beni di cui ai lotti IV-V-VI-VII e VIII sono costituiti da abitazioni civili, occupate a titolo di prima abitazione da parte dei rispettivi proprietari-esecutati, ivi domiciliati e residenti come risulta dalle certificazioni di residenza rilasciate dal comune di San Giovanni Rotondo e dalle dichiarazioni ricevute durante le A.P. (cfr. all.1 e 2i).

§ Risposta al quesito n. 8). PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

I beni non sono gravati da formalità, vincoli od oneri di sorta, nemmeno di natura condominiale che limitano la piena fruibilità dei cespiti, inoltre non esistono diritti reali di terzi che limitano la piena fruibilità dei cespiti, salvo le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti immobiliari relativi alla procedura esecutiva de qua, nonché ai fini urbanistici ed edilizi gli atti unilaterali d'obbligo, di destinazione e di asservimento riportati tutti in risposta del quesito n. 1) bis.



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

§ Risposta al quesito n. 9). PER TUTTI I LOTTI I-II-III-IV-V-VI-VII e VIII

Non vi sono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che necessitano di essere cancellati, o che risultano non opponibili agli acquirenti, salvo le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti immobiliari relativi alla procedura esecutiva de qua.

§ Risposta al quesito n. 10. PER SINGOLI LOTTI I, II, III- IV-V-VI-VII-VIII

GENERALITA'

Lo scrivente al fine di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni de quibus ha effettuato ricerche storiche degli atti d'ufficio comunali delle numerose pratiche edilizie ad essi relative, da esse emerge quanto segue:

LOTTO PRIMO

Gli immobili de quibus, costituenti l'Hotel, censiti in Catasto al F. 40 p.lla 707 sub. 4, sono stati autorizzati come segue:

- Plesso iniziale Hotel: concessione edilizia n.67 del 17/04/1991, concessione edilizia in variante n.692 del 23/11/1992, agibilità del 30/04/1993 (**cf. titoli edilizi Hotel iniziale di all.8A**), collaudo statico del 1/02/1993 (**cf. all.8B**).

- Sopraelevazione Hotel: concessione edilizia n.391 del 25/11/1997, concessione edilizia n.45 del 13/02/1998, D.I.A. in variante prot. n.12840 dell'8/06/1998, D.I.A. in variante prot. n.31163 del 30/11/1999, D.I.A. in variante prot. n.10986 del 3/05/2001 (**cf. titoli edilizi sopraelevazione Hotel di all.8C**), agibilità non presente, collaudo statico del 4/06/1998 (**cf. all.8D**).

- Ampliamento Hotel: concessione edilizia n.446 del 23/12/1998, D.I.A. in variante prot. n.33368 del 29/12/1999 (**cf. titoli edilizi ampliamento Hotel di all.8E**), agibilità non presente, collaudo statico del 30/03/2000 (**cf. all.8F**).

Il terreno censito in Catasto al F. 40 p.lla 1452 è stato asservito urbanisticamente all'Hotel, costituisce pertinenza dei fabbricati del complesso ricettivo, ma il tutto di superficie inferiore a mq 5000, pertanto **non necessita alcun certificato di destinazione urbanistica**.

LOTTO SECONDO

L'immobile de quo, censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub. 9 (cat. C/1), è stato autorizzato con:



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- concessione edilizia n.26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.127 dell'11/11/2004, certificato di agibilità del 28/07/2005 (**cf. titoli edilizi lotto II di all.8G**), collaudo statico del 15/09/2004 (**cf. all.8H**).

LOTTE TERZO-QUARTO-QUINTO-SESTO-SETTIMO-OTTAVO

Gli immobili de quibus, censiti rispettivamente in Catasto al F. 40 p.la 706 sub.14 (cat. C/6), e sub. 8-10-11-12 e 13 (tutti cat. A/2) sono stati autorizzati con:

- concessione edilizia n.26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.128 dell'11/11/2004, D.I.A. in variante prot. n.19750 del 25/07/2006, auto-attestazione di agibilità prot. n.7473 del 19/03/2013 (**cf. titoli edilizi lotti III-IV-V-VI-VII-VIII di all.8I**), collaudo statico del 15/09/2004 (**cf. all.8L**).

SULLA IRREGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA DEL LOTTO PRIMO:

Il lotto Primo, costituito dall'Hotel, individuato in Catasto al F. 40 p.707 sub.4 e pertinenziale suolo F.40 p.1452, si presenta allo stato non perfettamente conforme ai titoli abitativi, infatti:

- ai piani interrato, terra, primo e secondo le suddivisioni interne presentano alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito;

- al piano terzo le suddivisioni interne presentano notevoli difformità rispetto a quanto assentito e soprattutto la destinazione d'uso non è conforme a quanto autorizzato.

SULLA IRREGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA DEL LOTTO SECONDO E TERZO:

Il lotto Secondo, costituito dal locale commerciale ed annesso deposito, individuato in Catasto al F. 40 p. 706 sub. 9, ed il lotto Terzo, costituito dal locale garage, individuato in Catasto al F. 40 p. 706 sub. 14, si presentano allo stato non perfettamente conformi ai titoli abitativi, infatti:

- entrambi presentano suddivisioni interne con alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito.

SULLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA DEI LOTTI QUARTO, QUINTO, SESTO, SETTIMO ED OTTAVO:

I lotti quarto, quinto, sesto, settimo ed ottavo sono conformi rispetto a quanto assentito.

§ Risposta al quesito n. 11). PER SINGOLI LOTTI I- II- III- IV-V-VI-VII-VIII



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

LOTTO PRIMO

Vi è obbligo di produrre l'APE per gli immobili de quibus, ai sensi della normativa vigente, inoltre dalle ricerche effettuate risulta inesistente.

Pertanto lo scrivente ritenendo necessaria la predisposizione dell'APE per gli immobili de quibus censiti in Catasto del Comune di San Giovanni Rotondo al Foglio n. 40 p.lla 707 sub.4, ha redatto la relativa asseverazione e l'Attestato di Prestazione Energetica che è stato inviato a mezzo p.e.c. alla Regione Puglia come da norma, detta documentazione viene allegata alla presente relazione peritale per farne parte integrante e sostanziale (**cf. all.9, 10A-B**).

In riscontro ai punti **a, b, c, d, e** ed **f**, si evidenzia quanto segue:

a-b): i beni immobili non sono regolarmente accatastati, le planimetrie in atti catastali (**cf. planimetrie catastali di all. 3ZA**) non sono esattamente corrispondenti allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (**cf. planimetrie dello stato di fatto di all. 5B-C-D-E**), inoltre occorrerà altresì modificare lo stato di fatto rilevato al terzo piano per renderlo conforme alle autorizzazioni assentite ed alle norme vigenti così come riportato nella planimetria dello stato di fatto conformato redatta dal CTU (**cf. planimetria dello stato di fatto di conformato di all. 5E**). Occorrerà pertanto presentare una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa con allegate nuove planimetrie, conformi allo stato dei luoghi che si attuerà con la pratica edilizia di cui si dirà al punto e) che seguirà. Detto adempimento **Docfa ha un costo stimato complessivo di euro 1500,00**, di cui euro 100 per diritti d'ufficio ed euro 1400 per oneri tecnici;

c): gli immobili de quibus, costituenti l'Hotel, censiti in Catasto al F. 40 p.lla 707 sub. 4, sono stati costruiti dopo il 1/09/1967 ed autorizzati come segue:

- Plesso iniziale Hotel: concessione edilizia n.67 del 17/04/1991, concessione edilizia in variante n.692 del 23/11/1992, agibilità del 30/04/1993 (**cf. titoli edilizi Hotel iniziale di all.8A**), collaudo statico del 1/02/1993 (**cf. all.8B**).

- Sopraelevazione Hotel: concessione edilizia n.391 del 25/11/1997, concessione edilizia n.45 del 13/02/1998, D.I.A. in variante prot. n.12840 dell'8/06/1998, D.I.A. in variante prot. n.31163 del 30/11/1999, D.I.A. in variante prot. n.10986 del 3/05/2001 (**cf. titoli edilizi sopraelevazione Hotel di all.8C**), agibilità non presente, collaudo statico del 4/06/1998 (**cf. all.8D**).



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- Ampliamento Hotel: concessione edilizia n.446 del 23/12/1998, D.I.A. in variante prot. n.33368 del 29/12/1999 (cfr. titoli edilizi ampliamento Hotel di all.8E), agibilità non presente, collaudo statico del 30/03/2000 (cfr. all.8F).

d): vi sono delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato;

e): il lotto Primo, costituito dall'Hotel, individuato in Catasto al F. 40 p.707 sub.4 e pertinenziale suolo F.40 p.1452, si presenta allo stato non perfettamente conforme ai titoli abitativi, infatti:

- ai piani interrato, terra, primo e secondo le suddivisioni interne presentano alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito;

- al piano terzo le suddivisioni interne presentano notevoli difformità rispetto a quanto assentito e soprattutto la destinazione d'uso non è conforme a quanto autorizzato.

Detti abusi sono sanabili presentando al Comune di San Giovanni Rotondo una **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **in sanatoria** per le variazioni innanzi descritte già realizzate, e non regolarizzate, e per gli adeguamenti necessari, redatta da un tecnico professionista abilitato per legge, completata dagli elaborati grafico-descrittivi di prassi.

Si precisa che, relativamente allo stato di progetto del Terzo Piano, si dovrà necessariamente prevedere una suddivisione interna e le destinazioni d'uso conformi ai titoli abilitativi ed alle norme edilizie vigenti, così come prospettato dal CTU nella planimetria dello stato di fatto conformato di **allegato 5E**, con la realizzazione consequenziale delle opere di adeguamento/regolarizzazione dettagliatamente descritte nel computo metrico estimativo a seguire.

Detta SCIA in sanatoria ha un costo stimato complessivo di euro 2.116, di cui euro 516 per sanzione pecuniaria, euro 100 per diritti di segreteria, ed euro 1.500 per oneri tecnici, a cui vanno aggiunti i **costi di adeguamento/regolarizzazione edilizia pari ad**



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

📧: geom.masciopintogeop@yaho.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

euro 20.000, come dal seguente computo metrico estimativo, allegato in scala maggiore
alla CTU (cfr. all.7C):

| CLA: costo lavori di adeguamento LOTTO PRIMO - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO | | | | | | | | | | | |
|--|---------------|--|--------------|----------------|---------|-------------|---------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Numero D'Ordine | Numero Elenco | Indicazione dei lavori e delle somministrazioni | num. parti = | lung./sup m/mq | larg. m | alt./prof m | peso Kg | Quantità parziali, Kg m, mq, mc | Quantità totali, Kg m, mq, mc | Prezzo unitario € | Importo totale € |
| Costo lavori di adeguamento ai titoli abilitativi ed alle norme edilizio-urbanistiche vigenti del PIANO TERZO, come da planimetria dello stato di fatto conformato di allegato 5F | | | | | | | | | | | |
| 1 | | demolizione di tramezzature con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta dalla demolizione | 1 | 3,05 | | 2,60 | | 7,93 | | | |
| | | | 1 | 2,05 | | 2,60 | | 5,33 | | | |
| | | | 1 | 3,20 | | 2,60 | | 8,32 | | | |
| | | | 2 | 2,60 | | 2,72 | | 14,14 | | | |
| | | | 1 | 1,95 | | 2,72 | | 5,30 | | | |
| | | | 1 | 1,70 | | 2,45 | | 4,17 | | | |
| | | | 1 | 1,20 | | 2,45 | | 2,94 | | | |
| | | | 1 | 2,20 | | 2,45 | | 5,39 | | | |
| | | | 2 | 2,85 | | 2,30 | | 13,11 | | | |
| | | | 1 | 1,10 | | 2,30 | | 2,53 | | | |
| | | | 1 | 4,60 | | 1,95 | | 8,97 | | | |
| | | | 1 | 2,00 | | 1,95 | | 3,90 | | | |
| | | | 1 | 2,45 | | 2,40 | | 5,88 | | | |
| | | | 2 | 4,00 | | 3,20 | | 25,60 | | | |
| | | | 2 | 4,00 | | 2,75 | | 22,00 | | | |
| | | | 1 | 1,45 | | 2,75 | | 3,99 | | | |
| | | | | | | | | | 139,50 | 12,00 | 1.674,01 |
| 2 | | demolizione di pavimentazione e malta di allettamento con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta dalla demolizione | 1 | 2,60 | | 3,90 | | 10,14 | | | |
| | | | 1 | 5,70 | | 6,65 | | 37,91 | | | |
| | | | 1 | 3,90 | | 6,70 | | 26,13 | | | |
| | | | 1 | 4,00 | | 12,85 | | 51,40 | | | |
| | | | | | | | | | 125,58 | 12,00 | 1.506,90 |
| 3 | | rimozione di infissi interni e recupero in locale deposito | 12 | 0,8 | | 2,15 | | 20,64 | | | |
| | | | | | | | | | 20,64 | 30,00 | 619,20 |
| 4 | | demolizione di battiscopa e malta di allettamento con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta dalla demolizione | 2 | 2,60 | | | | 5,20 | | | |
| | | | 2 | 3,90 | | | | 7,80 | | | |
| | | | 2 | 5,70 | | | | 11,40 | | | |
| | | | 2 | 6,65 | | | | 13,30 | | | |
| | | | 2 | 3,90 | | | | 7,80 | | | |
| | | | 2 | 6,70 | | | | 13,40 | | | |
| | | | 2 | 4,00 | | | | 8,00 | | | |
| | | | 2 | 12,85 | | | | 25,70 | | | |
| | | | | | | | | | 92,60 | 3,00 | 277,80 |
| 5 | | ripristino ed adeguamento degli impianti tecnologici esistenti alla nuova situazione distributiva interna | | | | | | | | | 2.000,00 |
| 6 | | rifacimento di pavimentazione compreso ogni onere per dare il lavoro compiuto a regola d'arte | 1 | 2,6 | | 3,90 | | 10,14 | | | |
| | | | 1 | 5,7 | | 6,65 | | 37,91 | | | |
| | | | 1 | 3,9 | | 6,70 | | 26,13 | | | |
| | | | 1 | 4,00 | | 12,85 | | 51,40 | | | |
| | | | | | | | | | 125,58 | 50,00 | 6.278,75 |
| 7 | | ripristino di intonaci dei soffitti e delle pareti tramite strato di intonaco di raccordo e livellamento tra le parti preesistenti equiparato ad intonaco a soffitto ex novo dato in opera a regola d'arte | 1,2 | 2,6 | | 3,9 | | 12,168 | | | |
| | | | 1,2 | 5,7 | | 6,65 | | 45,486 | | | |
| | | | 1,2 | 3,9 | | 6,7 | | 31,356 | | | |
| | | | 1,2 | 4 | | 12,85 | | 61,68 | | | |
| | | | | | | | | | 150,69 | 15,00 | 2.260,35 |
| 8 | | rifacimento di battiscopa con malta di allettamento compreso ogni onere per dare il lavoro compiuto a regola d'arte | 2 | 2,6 | | | | 5,2 | | | |
| | | | 2 | 3,9 | | | | 7,8 | | | |
| | | | 2 | 5,7 | | | | 11,4 | | | |
| | | | 2 | 6,65 | | | | 13,3 | | | |
| | | | 2 | 3,9 | | | | 7,80 | | | |
| | | | 2 | 6,7 | | | | 13,40 | | | |
| | | | 2 | 4,00 | | | | 8,00 | | | |
| | | | 2 | 12,85 | | | | 25,70 | | | |
| | | | | | | | | | 92,60 | 10,00 | 926,00 |
| 9 | | Ripristino delle pitturazioni dei soffitti e delle pareti degli ambienti oggetto di adeguamento della suddivisione interna | 1,20 | 2,60 | | 3,90 | | 12,17 | | | |
| | | | 1,20 | 5,70 | | 6,65 | | 45,49 | | | |
| | | | 1,20 | 3,90 | | 6,70 | | 31,36 | | | |
| | | | 1,20 | 4,00 | | 12,85 | | 61,68 | | | |
| | | | 2 | 2,60 | | 2,65 | | 13,78 | | | |
| | | | 2 | 3,90 | | 2,65 | | 20,67 | | | |
| | | | 2 | 5,70 | | 2,50 | | 28,50 | | | |
| | | | 2 | 6,65 | | 2,50 | | 33,25 | | | |
| | | | 2 | 6,70 | | 2,40 | | 32,16 | | | |
| | | | 2 | 3,90 | | 2,40 | | 18,72 | | | |
| | | | 2 | 6,40 | | 3,20 | | 40,96 | | | |
| | | | 2 | 6,40 | | 2,80 | | 35,84 | | | |
| | | | 1 | 4,00 | | 3,20 | | 12,80 | | | |
| | | | 1 | 4,00 | | 2,80 | | 11,20 | | | |
| | | | | | | | | | 398,57 | 7,5 | 2.989,28 |
| 10 | | Oneri tecnici per direzione lavori di adeguamento | | | | | | | | | 1.500,00 |
| | | | | | | | | | | | 20.032,28 |
| | | | | | | | | | | | 20.032,28 |
| | | | | | | | | | | | 20.032,28 |

N.B.: Nelle opere sopraelencate sono comprese tutte le lavorazioni e forniture di materiali, complementari a quelli elencati, che sono indispensabili per dare le opere compiute a perfetta regola d'arte.

A conclusione dell'iter amministrativo relativo alla pratica edilizia della SCIA in sanatoria su detta, occorrerà presentare una SCA (Segnalazione Certificata di

Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

Agibilità), con allegate le certificazioni di conformità sugli impianti tecnologici, **detta SCA ha un costo stimato complessivo di euro 575**, di cui euro 75 per diritti d'ufficio, ed euro 500 per oneri tecnici.

f) non ricorre: non è immobile oggetto di edilizia convenzionata; non è immobile a uso industriale; il terreno pertinenziale non è edificabile.

LOTTO SECONDO E TERZO

Vi è obbligo di produrre l'APE per il solo immobile del lotto secondo, ai sensi della normativa vigente, inoltre dalle ricerche effettuate risulta inesistente.

Pertanto lo scrivente ritenendo necessaria la predisposizione dell'APE per l'immobile costituente il lotto secondo, censito in Catasto del Comune di San Giovanni Rotondo al Foglio n. 40 p.lla 706 sub.9, ha redatto la relativa asseverazione e l'Attestato di Prestazione Energetica che è stato inviato a mezzo p.e.c. alla Regione Puglia come da norma, detta documentazione viene allegata alla presente relazione peritale per farne parte integrante e sostanziale (**cf. all.9, 11A-B**).

In riscontro ai punti **a, b, c, d, e** ed **f**, si evidenzia quanto segue:

a-b): i beni immobili non sono regolarmente accatastati, le planimetrie in atti catastali (**cf. planimetrie catastali di all. 3R-3Z**) non sono esattamente corrispondenti allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (**cf. planimetrie dello stato di fatto di all. 5F-5G**). Occorrerà pertanto presentare delle dichiarazioni di variazione catastale con procedura Docfa con allegate nuove planimetrie, conformi allo stato dei luoghi che si attuerà con la pratica edilizia di cui si dirà al punto e) che seguirà. Detto adempimento **Docfa ha un costo stimato per ciascun lotto di complessivi euro 500,00**, di cui euro 50 per diritti d'ufficio ed euro 450 per oneri tecnici;

c): LOTTO SECONDO: l'immobile de quo, costruito dopo il 1/09/1967, censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub. 9 (cat. C/1), è stato autorizzato con:

- concessione edilizia n.26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.127 dell'11/11/2004, certificato di agibilità del 28/07/2005 (**cf. titoli edilizi lotto II di all.8G**), collaudo statico del 15/09/2004 (**cf. all.8H**).

c): LOTTO TERZO: l'immobile de quo, costruito dopo il 1/09/1967, censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub.14 (cat. C/6), è stato autorizzato con:



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- concessione edilizia n.26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.128 dell'11/11/2004, D.I.A. in variante prot. n.19750 del 25/07/2006, auto-attestazione di agibilità prot. n.7473 del 19/03/2013 (**cf. titoli edilizi lotti III-IV-V-VI-VII-VIII di all.8I**), collaudo statico del 15/09/2004 (**cf. all.8L**).

d): vi sono delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato;

e): il lotto Secondo, costituito dal locale commerciale ed annesso deposito, individuato in Catasto al F. 40 p. 706 sub. 9, ed il lotto Terzo, costituito dal locale garage, individuato in Catasto al F. 40 p. 706 sub. 14, si presentano allo stato non perfettamente conformi ai titoli abitativi, infatti:

- entrambi presentano suddivisioni interne con alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito.

Detti abusi sono sanabili presentando al Comune di San Giovanni Rotondo una **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **in sanatoria** per ciascuno dei lotti II e III, per le variazioni innanzi descritte già realizzate e non regolarizzate, redatta da un tecnico professionista abilitato per legge, completata dagli elaborati grafico-descrittivi di prassi.

Ognuna di dette **SCIA in sanatoria ha un costo stimato complessivo di euro 966**, di cui euro 516 per sanzione pecuniaria, euro 100 per diritti di segreteria, ed euro 350 per oneri tecnici,

A conclusione dell'iter amministrativo relativo alle pratiche edilizie delle SCIA in sanatoria su dette, occorrerà presentare delle **SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)** per ciascuno dei lotti II e III, dette **SCA hanno un costo stimato complessivo di euro 275**, di cui euro 75 per diritti d'ufficio, ed euro 200 per oneri tecnici.

f): non ricorre: non sono immobili oggetto di edilizia convenzionata; non sono immobili ad uso industriale.

LOTTO QUARTO, QUINTO, SESTO, SETTIMO E OTTAVO

Vi è obbligo di produrre l'APE per tutti gli immobili de quibus, ai sensi della normativa vigente, inoltre dalle ricerche effettuate risultano inesistenti.

Pertanto lo scrivente ritenendo necessaria la predisposizione degli APE per gli immobili costituenti i lotti IV-V-VI-VII e VIII, censiti in Catasto del Comune di San Giovanni Rotondo rispettivamente al Foglio n.40 p.lla 706 sub.8-10-11-12-13, ha redatto le relative asseverazioni e gli Attestati di Prestazione Energetica che sono stati inviati a



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintogiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

mezzo p.e.c. alla Regione Puglia come da norma, detta documentazione viene allegata alla presente relazione peritale per farne parte integrante e sostanziale (**cf. all. 9, 12A-B, 13A-B, 14A-B, 15A-B, 16A-B**).

In riscontro ai punti **a, b, c, d, e** ed **f**, si evidenzia quanto segue:

a-b): i beni immobili de quibus sono regolarmente accatastati, le planimetrie in atti catastali (**cf. planimetrie catastali di all. 3Q-S-T-U-V**) sono esattamente corrispondenti allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (**cf. planimetria dello stato di fatto di all. 5H-I-L-M-N**).

c): gli immobili de quibus, costruiti dopo il 1/09/1967, censiti rispettivamente in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub. 8-10-11-12 e 13 (tutti cat. A/2) sono stati autorizzati con:

- concessione edilizia n.26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.128 dell'11/11/2004, D.I.A. in variante prot. n.19750 del 25/07/2006, auto-attestazione di agibilità prot. n.7473 del 19/03/2013 (**cf. titoli edilizi lotti III-IV-V-VI-VII-VIII di all.8I**), collaudo statico del 15/09/2004 (**cf. all.8L**).

d): non vi sono difformità tra quanto assentito e quanto realizzato;

e): non ricorrente, non vi sono opere abusive di sorta;

f): non ricorre: non sono immobili oggetto di edilizia convenzionata; non sono immobili ad uso industriale.

§ Risposta al quesito n. 12). PER TUTTI I LOTTI I-II-III- IV-V-VI-VII-VIII

Nel caso di specie non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n. 199 in quanto non vi sono immobili con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente.

RIEPILOGO LOTTO PRIMO

| | |
|------------------------------|---|
| <i>Tipologia del bene:</i> | Fabbricato urbano, corte e terreno pertinenziali. |
| <i>Descrizione sommaria:</i> | Piena proprietà 1/1 del complesso ricettivo a destinazione alberghiera, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4 e Via San Lorenzo snc, costituito da fabbricato composto da piano interrato in parte adibito a garage ed in parte a deposito e servizi, piano seminterrato-terra adibito a sala ristorante, hall-bar e cucina, piano primo adibito ad albergo, piano secondo |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---|---|
| | adibito ad albergo e sovrastante mansarda destinata a servizi accessori, il tutto con circostante corte e terreno scoperto pertinenziali. |
| <i>Comune di ubicazione:</i> | San Giovanni Rotondo (FG). |
| <i>Frazione:</i> | |
| <i>Via o Località:</i> | Via San Gaetano n.4, Via San Lorenzo snc. |
| <i>Confini:</i> | In confine, il fabbricato e la corte pertinenziale, ad Ovest con Via San Gaetano da cui si accede prioritariamente e con il fabbricato insistente sulla particella 706, a Nord con le p.lle 708-635-625, ad Est con Via San Lorenzo da cui si accede secondariamente ed a Sud con le p.lle 186-338-3226, salvo altri e migliori confini. In confine, il terreno pertinenziale F.40 p.lla 1452, a Nord-Ovest con Via San Raffaele da cui si accede, ad Est con p.lla 708 ed a Sud con p.lla 706, salvo altri e migliori confini. |
| <i>Estensione:</i> | Superficie commerciale vendibile 2.141,44 mq. |
| <i>Dati catastali:</i> | Catasto Fabbricati: “ FOGLIO 40, particella 707, subalterno 4, via S. Lorenzo n. snc, piano S1-T-1-2-3, Categoria D2, con rendita catastale di Euro 34.668,60 ”. Catasto Terreni: “ FOGLIO 40, particella 1452, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. ha 0,01.65, R.D. Euro 0,51, R.A. Euro 0,38 ”. |
| <i>Proprietario:</i> | E' di “proprietà 1/1” dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni, sigg. ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████. |
| <i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti, titoli di provenienza:</i> | - Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 26 marzo 2018 al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2018, Rep. 202. Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87. Grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, ma non comprende il terreno p.lla 1452 del foglio 40 di proprietà ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████. - Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2017 al n. 9291 di reg. part. e n. 12334 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 23 maggio 2017, Rep. 3818. - Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 16 |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

novembre 2016 al n. 2721 di reg. part. e n. 22468 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per complessivi euro 160.000,00 (centosessantamila/00), a garanzia della somma di euro 130.000,00 (centotrentamila/00), giusta Decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 15 giugno 2015, Rep. 1054/2015.

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2013 al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], (quale Terzo datore di ipoteca), e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], (quale Terzo datore di Ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00 (unmilione/00), giusto atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269.

L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], ma non comprende il terreno p.lla 1452 del foglio 40 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 ottobre 2003 al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238.

L'ipoteca grava sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, i subalterni 12, 9 e 14. A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 20 aprile 2002 al n. 1193 di reg. part. e n. 9310 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per complessivi euro 740.000,00 (settecentoquarantamila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 370.000,00 (trecentosettantamila/00), giusta atto del 17 aprile 2002 a rogito



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 32859.

L'ipoteca grava sull'albergo sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 40 particella 707 subalterno 4.

A margine della predetta iscrizione risultano annotazioni nn. 2268, del 2 luglio 2008 e 3310 del 10 novembre 2011: atti modificativi di mutuo.

- Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 febbraio 2002 al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.

Con tale atto i coniugi ██████████ e ██████████, hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 24 aprile 1999 al n. 1199 di reg. part. e n. 7856 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, (quale Terzo Datore di Ipoteca), e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, (quale Terzo datore di Ipoteca), per complessive lire 800.000.000 (ottocentomilioni), a garanzia del mutuo decennale di originarie lire 400.000.000 (quattrocentomilioni), giusta atto del 22 aprile 1999 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 28271.

L'ipoteca grava sull'albergo sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 40 particella 707 subalterno 3 (oggi particella 707 subalterno 4).

Il mutuo è concesso alla società "ALBERGO RISTORANTE LA BELLAVISTA di ██████████ ██████████" con sede in San Giovanni Rotondo, C.F. 01939480719.

- Trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione (quando previsto da leggi speciali) eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 dicembre 1998 al n. 14615 di reg. pari. e n. 19413 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.

Con tale atto i coniugi ██████████ e ██████████ hanno vincolato all'uso turistico



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

alberghiero, per la durata di anni 25, l'ampliamento al fabbricato sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 40 particella 707 e parte della particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 dicembre 1998 al n. 14614 di reg. part. e n. 19412 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno asservito a parcheggio pertinenziale la superficie di mq 681 a servizio del costruendo ampliamento del fabbricato denominato "Albergo ristorante La Bellavista". Detto asservimento fa parte della maggior consistenza del terreno annesso al fabbricato esistente identificato al foglio 40 con la particella 707 e con la particella 706.

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 giugno 1998 al n. 1352 di reg. part. e n. 9090 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], (quale Terzo Datore di Ipoteca), e [REDACTED] [REDACTED], (quale Terzo datore di Ipoteca), per complessive lire 720.000.000 (settecentoventimilioni), a garanzia del mutuo decennale di originarie lire. 500.000.000 (cinquocentomilioni), giusta atto del 5 giugno 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 26836.

L'ipoteca grava sull'albergo sito in San Giovanni Rotondo già distinto al foglio 40 particella 707 subalterno 1 graffata alla particella 707 subalterno 2 (oggi particella 707 subalterno 4).

Il mutuo è concesso alla società "ALBERGO RISTORANTE LA BELLAVISTA di [REDACTED] [REDACTED]" con sede in San Giovanni Rotondo, C.F. 01939480719.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 28 dicembre 1996 al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 In regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.

Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintogiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|--|--|
| | <p>- Ristorante "La Bellavista" i coniugi █████ █████ ed █████ █████ asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi █████ e █████) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40; - mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade) - mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della pila 706 (ex 706/A); <p>hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta pila 706.</p> <p>- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 9 novembre 1996 al n. 12692 di reg. part. e n. 16519 di reg. gen., a favore di █████ █████, █████ █████, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro █████ █████ █████ █████, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.</p> <p>Con tale atto █████ █████ vendeva a █████ █████, che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005, nonché del suolo di mq 165 distinto al foglio 40 particella 1452.</p> <p>- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 agosto 1995 al n. 10252 di reg. part. e n. 13023 di reg. gen., a favore di █████ █████, █████ █████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e █████ █████, █████ █████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro █████ A █████ █████, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 31 luglio 1995 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7623.</p> <p>Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con atto del 5 dicembre 1988 a rogito del Notaio Rosa Giuliani, rep. 2436, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 07.12.1988 al n. 250369 r.p., i coniugi █████ █████ ed █████ █████ hanno acquistato una zona di suolo di mq 563, distinto al foglio 40 particella 479; - con atto dell'11 luglio 1989 a rogito del Notaio Giannino Frumento, rep. 13494, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 27.07.1989 al n. 263937 r.p. la signora █████ a ha acquistato una zona di terreno edificabile di mq 740, distinta al foglio 40 particella 707; - su entrambe dette zone di terreno di mq 1303 i coniugi █████ e █████ e la signora █████ hanno costruito un unico fabbricato ad uso albergo e ristorante, composto di piano interrato, seminterrato, rialzato e |
|--|--|



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintogiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

lastrico di copertura con circostante area scoperta annessa, censito in Catasto al foglio 40 particella 707 subalterno 1 - 707 subalterno 2;

Tanto premesso:

La signora [REDACTED] vendeva ai coniugi [REDACTED] ed [REDACTED] tutti i diritti a lei spettanti sull'intero fabbricato e relativa area scoperta annessa.

A seguito di tale cessione i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] divenivano pieni ed esclusivi proprietari del sopra descritto fabbricato.

- Trascrizione di permuta eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 10 luglio 1995 al n. 9046 di reg. part. e n. 11574 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED]: [REDACTED] [REDACTED], per [a quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 23 giugno 1995 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7575.

Con tale atto la signora [REDACTED] cedeva a titolo di permuta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i complessivi diritti pari ai 2/4 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706 (con la precisazione che dalla stessa particella 706 deriva - in virtù di variazione geometrica del 04.04.2000 - altresì la particella 2559 unita all'ente urbano di cui alla particella 707).

- Trascrizione di donazione accettata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13261 di reg. part. e n. 16004 di reg. gen., a favore di [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6704.

Con tale atto Ercolano Giovanni donava a [REDACTED] a i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di redime dei predetti fabbricati: riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706 (con la precisazione che dalla stessa particella 706 deriva - in virtù di variazione geometrica del 04.04.2000 - altresì la particella 2559 unita all'ente urbano di cui alla particella 707).

- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13260 di reg. part. e n. 16003 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6703.



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---|---|
| | <p>Con tale atto [REDACTED] [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime del predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706 (con la precisazione che dalla stessa particella 706 deriva - in virtù di variazione geometrica del 04.04.2000 - altresì la particella 2559 unita all'ente urbano di cui alla particella 707).</p> <p>- Trascrizione di atto di asservimento eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Im-mobiliare di Foggia - in data 18 aprile 1991 al n. 7769 di reg. part. e n. 9265 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 5 febbraio 1944, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e PAGLIATELLI [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] A, [REDACTED], giusta atto del 25 marzo 1991 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 16223, registrato all'Ufficio del Registro di Manfredonia l'11 aprile 1991 al n. 305.</p> <p>Con tale atto i coniugi [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] (quali proprietari della particella 479) e la signora [REDACTED] a (quale proprietaria della particella 707) hanno asservito a parcheggio, a favore del fabbricato da realizzarsi su entrambe le particelle 479 e 707 del foglio 40, la superficie di mq. 60 per la particella 479 (unita alla particella 707 con variazione del 12.03.1993) e la superficie di mq. 80 della particella 707.</p> <p>- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 dicembre 1988 al n. 250369 di reg. part. e n. 22885 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A, [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], giusta atto del 5 dicembre 1988 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 2436, registrato all'Ufficio del Registro di Manfredonia il 12 dicembre 1988 al n. 2060.</p> <p>Con tale atto i coniugi [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato una zona di suolo di mq 563 in abitato di San Giovanni Rotondo, alla contrada "Scurcia" distinta al foglio 40 particella 479. Tale particella verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 707 in virtù di Variazione del 12 marzo 1993.</p> |
| <i>Stato di comproprietà:</i> | Nessuno. |
| <i>Stato di occupazione:</i> | E' attualmente in possesso degli esecutati sigg. [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED]. |
| <i>Regolarità urbanistico - edilizia:</i> | <p>Si presenta allo stato di fatto non perfettamente conforme ai titoli abitativi, infatti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ai piani interrato, terra, primo e secondo le suddivisioni interne presentano alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito; - al piano terzo (mansarda) le suddivisioni interne presentano notevoli |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---------------------------------------|---|
| | <p>difformità rispetto a quanto assentito e la destinazione d'uso non è conforme a quanto autorizzato.</p> <p>Occorrerà pertanto realizzare un intervento edilizio di adeguamento previa presentazione di una SCIA edilizia in sanatoria, i cui costi sono riportati in risposta dei quesiti n.4-10-11, ove sono descritte in dettaglio le difformità e gli interventi di regolarizzazione.</p> |
| <i>Conformità catastale</i> | <p>Non è regolarmente accatastato, le planimetrie in atti catastali non sono esattamente corrispondenti allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, inoltre occorrerà altresì modificare lo stato di fatto rilevato al terzo piano per renderlo conforme alle autorizzazioni assentite ed alle norme vigenti così come riportato nella planimetria dello stato di fatto conformato redatta dal CTU. Occorrerà pertanto presentare una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa con allegate nuove planimetrie, conformi allo stato dei luoghi che si attuerà con la pratica edilizia innanzi detta, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n.4-10-11.</p> |
| <i>Abitabilità ed agibilità:</i> | <p>Per via della SCIA edilizia in sanatoria di cui sopra occorrerà presentare una SCA di agibilità, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n.4-10-11.</p> |
| <i>Valore dei beni a base d'asta:</i> | <p>€ 2.000.000 (euro duemilioni), diritti di proprietà 1/1.</p> |

RIEPILOGO LOTTO SECONDO

| | |
|---|---|
| <i>Tipologia del bene:</i> | Porzione di fabbricato urbano. |
| <i>Descrizione sommaria:</i> | Piena proprietà 1/1 del locale commerciale facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, posto al piano terra, della consistenza catastale di mq.188. |
| <i>Comune di ubicazione:</i> | San Giovanni Rotondo (FG). |
| <i>Frazione:</i> | |
| <i>Via o Località:</i> | Via San Gaetano n.4. |
| <i>Confini:</i> | In confine, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano da cui si accede, a Nord con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 8, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, salvo altri e migliori confini. |
| <i>Estensione:</i> | Superficie commerciale vendibile 245,80 mq. |
| <i>Dati catastali:</i> | Catasto Fabbricati: “ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 9, via San Gaetano n.4, piano T, categoria C1, classe 4, consistenza mq.188, con rendita catastale di Euro 3.281,77 “. |
| <i>Proprietario:</i> | E' di “proprietà 1/1” dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni, sigg. ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████. |
| <i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti, titoli di provenienza:</i> | - Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 26 marzo 2018 al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|--|--|
| | <p>gennaio 2018, Rep. 202.</p> <p>Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87. Grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ma non comprende il terreno p.lla 1452 del foglio 40 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED].</p> <p>- Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2017 al n. 9291 di reg. part. e n. 12334 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 23 maggio 2017, Rep. 3818.</p> <p>- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 16 novembre 2016 al n. 2721 di reg. part. e n. 22468 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], per complessivi euro 160.000,00 (centosessantamila/00), a garanzia della somma di euro 130.000,00 (centotrentamila/00), giusta Decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 15 giugno 2015, Rep. 1054/2015.</p> <p>- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2013 al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], (quale Terzo datore di ipoteca), e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], (quale Terzo datore di Ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00 (unmilione/00), giusto atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269.</p> <p>L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ma non comprende il terreno p.lla 1452 del foglio 40 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED].</p> <p>- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 ottobre 2003 al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], per complessivi euro</p> |
|--|--|



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238.

L'ipoteca grava sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, i subalterni 12, 9 e 14. A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.

- Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 febbraio 2002 al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione (quando previsto da leggi speciali) eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 dicembre 1998 al n. 14615 di reg. pari. e n. 19413 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno vincolato all'uso turistico alberghiero, per la durata di anni 25, l'ampliamento al fabbricato sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 40 particella 707 e parte della particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 dicembre 1998 al n. 14614 di reg. part. e n. 19412 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

Con tale atto i coniugi ██████ e ██████ hanno asservito a parcheggio pertinenziale la superficie di mq 681 a servizio del costruendo ampliamento del fabbricato denominato "Albergo ristorante La Bellavista". Detto asservimento fa parte della maggior consistenza del terreno annesso al fabbricato esistente identificato al foglio 40 con la particella 707 e con la particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 28 dicembre 1996 al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro ██████ ██████, ██████ ██████, per la quota di 1/2 In regime di comunione legale dei beni, e ██████ ██████, ██████ ██████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.

Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi ██████ ██████ ed ██████ ██████ asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:

- mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi ██████ e ██████) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;

- mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade)

- mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.lla 706 (ex 706/A);

hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta pila 706.

- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 9 novembre 1996 al n. 12692 di reg. part. e n. 16519 di reg. gen., a favore di ██████ ██████, ██████ ██████, ██████ ██████, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro ██████ ██████ ██████ ██████ ██████, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.

Con tale atto ██████ ██████ vendeva a ██████ ██████, che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005,

nonché del suolo di mq 165 distinto al foglio 40 particella 1452.

- Trascrizione di permuta eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 10 luglio 1995 al n. 9046 di reg. part. e n. 11574 di reg. gen., a favore di ██████ ██████: ██████ ██████ ██████ ██████, per [a quota di 1/4 in regime di comunione



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintogiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---|---|
| | <p>legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 23 giugno 1995 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7575.</p> <p>Con tale atto la signora [REDACTED] cedeva a titolo di permuta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i complessivi diritti pari ai 2/4 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706 (con la precisazione che dalla stessa particella 706 deriva - in virtù di variazione geometrica del 04.04.2000 - altresì la particella 2559 unita all'ente urbano di cui alla particella 707).</p> <p>- Trascrizione di donazione accettata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13261 di reg. part. e n. 16004 di reg. gen., a favore di [REDACTED] A [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione, contro [REDACTED], [REDACTED], giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6704.</p> <p>Con tale atto Ercolano Giovanni donava a [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di redime dei predetti fabbricati: riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706 (con la precisazione che dalla stessa particella 706 deriva - in virtù di variazione geometrica del 04.04.2000 - altresì la particella 2559 unita all'ente urbano di cui alla particella 707).</p> <p>- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13260 di reg. part. e n. 16003 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6703.</p> <p>Con tale atto [REDACTED] vendeva a [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706 (con la precisazione che dalla stessa particella 706 deriva - in virtù di variazione geometrica del 04.04.2000 - altresì la particella 2559 unita all'ente urbano di cui alla particella 707).</p> |
| <i>Stato di comproprietà:</i> | Nessuno. |
| <i>Stato di occupazione:</i> | E' attualmente in possesso degli esecutati sigg. [REDACTED] ed [REDACTED]. |
| <i>Regolarità urbanistico - edilizia:</i> | Si presenta allo stato di fatto non perfettamente conforme ai titoli abitativi, infatti la suddivisione interna presenta alcune lievi difformità rispetto a quanto |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---------------------------------------|---|
| | assentito. Occorrerà pertanto presentare una SCIA edilizia in sanatoria, i cui costi e dettagli tecnici sono riportati in risposta dei quesiti n.4-10-11. |
| <i>Conformità catastale</i> | Non è regolarmente accatastato, la planimetria in atti catastali non è esattamente corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Occorrerà pertanto presentare una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa con allegata una nuova planimetria, conforme allo stato dei luoghi, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n.4-10-11. |
| <i>Abitabilità ed agibilità:</i> | Per via della SCIA edilizia in sanatoria di cui sopra occorrerà presentare una SCA di agibilità, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n.4-10-11. |
| <i>Valore dei beni a base d'asta:</i> | €. 230.000 (euro duecentotrentamila), diritti di proprietà 1/1. |

RIEPILOGO LOTTO TERZO

| | |
|---|---|
| <i>Tipologia del bene:</i> | Porzione di fabbricato urbano. |
| <i>Descrizione sommaria:</i> | Piena proprietà 1/1 del locale garage facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, posto al secondo piano interrato, avente autonomo ingresso tramite rampa che si diparte da detta via. |
| <i>Comune di ubicazione:</i> | San Giovanni Rotondo (FG). |
| <i>Frazione:</i> | |
| <i>Via o Località:</i> | Via San Gaetano n.4. |
| <i>Confini:</i> | In confine, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano da cui si accede, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, salvo altri e migliori confini. |
| <i>Estensione:</i> | Superficie commerciale vendibile 413,50 mq. |
| <i>Dati catastali:</i> | Catasto Fabbricati: “ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 14, via San Gaetano n.4, piano S2, categoria C6, classe 1, consistenza mq.377, con rendita catastale di Euro 1.109,81 “. |
| <i>Proprietario:</i> | E' di “proprietà 1/1” dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni, sigg. ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████. |
| <i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti, titoli di provenienza:</i> | - Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 26 marzo 2018 al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2018, Rep. 202. Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87. Grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, ma non comprende il terreno p.lla 1452 del |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|--|--|
| | <p>foglio 40 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].</p> <p>- Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2017 al n. 9291 di reg. part. e n. 12334 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 23 maggio 2017, Rep. 3818.</p> <p>- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 16 novembre 2016 al n. 2721 di reg. part. e n. 22468 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per complessivi euro 160.000,00 (centosessantamila/00), a garanzia della somma di euro 130.000,00 (centotrentamila/00), giusta Decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 15 giugno 2015, Rep. 1054/2015.</p> <p>- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2013 al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], (quale Terzo datore di ipoteca), e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], (quale Terzo datore di Ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00 (unmilione/00), giusto atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269.</p> <p>L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], ma non comprende il terreno p.lla 1452 del foglio 40 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].</p> <p>- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 ottobre 2003 al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238.</p> <p>L'ipoteca grava sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particelle 521</p> |
|--|--|



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 - 71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, i subalterni 12, 9 e 14. A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.

- Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 febbraio 2002 al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione (quando previsto da leggi speciali) eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 dicembre 1998 al n. 14615 di reg. pari. e n. 19413 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno vincolato all'uso turistico alberghiero, per la durata di anni 25, l'ampliamento al fabbricato sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 40 particella 707 e parte della particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 dicembre 1998 al n. 14614 di reg. part. e n. 19412 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno asservito a parcheggio pertinenziale la superficie di mq 681 a servizio del costruendo ampliamento del fabbricato denominato "Albergo ristorante La Bellavista". Detto asservimento fa parte della maggior consistenza del terreno annesso al



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---|--|
| | <p>del 23 giugno 1995 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7575.</p> <p>Con tale atto la signora ██████ a cedeva a titolo di permuta ai coniugi ██████ e ██████ i complessivi diritti pari ai 2/4 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706 (con la precisazione che dalla stessa particella 706 deriva - in virtù di variazione geometrica del 04.04.2000 - altresì la particella 2559 unita all'ente urbano di cui alla particella 707).</p> <p>- Trascrizione di donazione accettata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13261 di reg. part. e n. 16004 di reg. gen., a favore di ██████ A ██████ ██████, per la quota di 1/2 in regime di separazione, contro ██████ ██████ ██████ ██████, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6704.</p> <p>Con tale atto Ercolano Giovanni donava a ██████ a i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di redime dei predetti fabbricati: riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706 (con la precisazione che dalla stessa particella 706 deriva - in virtù di variazione geometrica del 04.04.2000 - altresì la particella 2559 unita all'ente urbano di cui alla particella 707).</p> <p>- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13260 di reg. part. e n. 16003 di reg. gen., a favore di ██████ ██████, ██████ ██████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro ██████ ██████ ██████ ██████, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6703.</p> <p>Con tale atto ██████ Giovanni vendeva a ██████ ██████ i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime del predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706 (con la precisazione che dalla stessa particella 706 deriva - in virtù di variazione geometrica del 04.04.2000 - altresì la particella 2559 unita all'ente urbano di cui alla particella 707).</p> |
| <i>Stato di comproprietà:</i> | Nessuno. |
| <i>Stato di occupazione:</i> | E' attualmente in possesso degli esecutati sigg. ██████ ██████ ed ██████ ██████. |
| <i>Regolarità urbanistico - edilizia:</i> | Si presenta allo stato di fatto non perfettamente conforme ai titoli abitativi, infatti la suddivisione interna presenta alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito. Occorrerà pertanto presentare una SCIA edilizia in sanatoria, i cui costi e dettagli tecnici sono riportati in risposta dei quesiti n.4-10-11. |
| <i>Conformità catastale</i> | Non è regolarmente accatastato, la planimetria in atti catastali non è |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---------------------------------------|---|
| | esattamente corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Occorrerà pertanto presentare una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa con allegata una nuova planimetria, conforme allo stato dei luoghi, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n.4-10-11. |
| <i>Abitabilità ed agibilità:</i> | Per via della SCIA edilizia in sanatoria di cui sopra occorrerà presentare una SCA di agibilità, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n.4-10-11. |
| <i>Valore dei beni a base d'asta:</i> | €. 215.000 (euro duecentoquindicimila), diritti di proprietà 1/1. |

RIEPILOGO LOTTO QUARTO

| | |
|---|---|
| <i>Tipologia del bene:</i> | Porzione di fabbricato urbano. |
| <i>Descrizione sommaria:</i> | Piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, posto al primo piano, avente ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7,5 vani catastali, corredato da locale tavernetta sottostante accessibile da scalinata interna. |
| <i>Comune di ubicazione:</i> | San Giovanni Rotondo (FG). |
| <i>Frazione:</i> | |
| <i>Via o Località:</i> | Via San Gaetano n.4. |
| <i>Confini:</i> | In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 10, salvo altri e migliori confini. |
| <i>Estensione:</i> | Superficie commerciale vendibile 215,10 mq. |
| <i>Dati catastali:</i> | Catasto Fabbricati: “ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 8, via San Gaetano n.4, piano T-1, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7.5, con rendita catastale di Euro 735,95 “. |
| <i>Proprietario:</i> | E' di “proprietà 1/1” del sig. ██████████ ██████████, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 13 ottobre 1972, celibe. |
| <i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti, titoli di provenienza:</i> | <p>- Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 26 marzo 2018 al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2018, Rep. 202. Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87 (unmilionequarantaquattromilatrecentosessantadue/87). Grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.</p> <p>- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2013 al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, nato a San Giovanni Rotondo</p> |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

(FG) il 13 ottobre 1972, (quale Terzo datore di ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00, a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00, giusta atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269.

L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 ottobre 2006 al n. 4349 di reg. part. e n. 22724 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████,

██████████ ██████████, per complessivi euro 140.000,00, a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 70.000,00, giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 4141, Racc. 1606.

- Trascrizione di donazione accettata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio dei Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 ottobre 2006 al n. 15536 di reg. part. e n. 22721 di reg. gen., a favore di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████,

██████████ ██████████, per la quota di 1/1, contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████

██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 4139, Racc. 1604.

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 ottobre 2003 al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore della CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████,

██████████ ██████████, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238.

L'ipoteca grava sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, il subalterno 8.

A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.

- Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 febbraio 2002 al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro ██████████ ██████████,

██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 28 dicembre 1996 al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.

Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:

- mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;
- mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade);
- mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.11a 706 (ex 706/A);

hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta p.11a 706.

- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 9 novembre 1996 al n. 12692 di reg. part. e n. 16519 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.

Con tale atto [REDACTED] [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED], che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005.

- Trascrizione di permuta eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciate di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 28 dicembre 1996 al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.

Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:

- mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;

- mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade);

- mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.l 1a 706 (ex 706/A);

hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta p.l 1a 706.

- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 9 novembre 1996 al n. 12692 di reg. part. e n. 16519 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.

Con tale atto [REDACTED] [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED], che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005.

- Trascrizione di permuta eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 10 luglio 1995 al n. 9046 di reg. part. e n. 11574 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED], giusta atto del 23 giugno 1995 a rogito dei Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7575.



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintosep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---|---|
| | <p>Con tale atto la signora ██████ cedeva a titolo di permuta ai coniugi ██████ e ██████ i complessivi diritti pari ai 2/4 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.</p> <p>- Trascrizione di donazione accettata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13261 di reg. part. e n. 16004 di reg. gen., a favore di ██████ A ██████ ██████, per la quota di 1/2 in regime di separazione, contro ██████ ██████ ██████ ██████, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6704.</p> <p>Con tale atto ██████ Giovanni donava a ██████ a i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.</p> <p>- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13260 di reg. part. e n. 16003 di reg. gen., a favore di ██████ ██████, ██████ ██████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro ██████ ██████ ██████ ██████, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6703.</p> <p>Con tale atto ██████ ██████ vendeva a ██████ ██████ i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.</p> |
| <i>Stato di proprietà:</i> | Nessuno. |
| <i>Stato di occupazione:</i> | E' attualmente in possesso dell'esecutato sig. ██████ ██████, ██████ ██████. |
| <i>Regolarità urbanistico - edilizia:</i> | E' regolare. |
| <i>Conformità catastale</i> | La planimetria in atti catastali è conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. |
| <i>Abitabilità ed agibilità:</i> | E' dotato di auto-attestazione di agibilità. |
| <i>Valore dei beni a base d'asta:</i> | € 225.000 (euro duecentoventicinquemila), diritti di proprietà 1/1. |

RIEPILOGO LOTTO SESTO

| | |
|------------------------------|--|
| <i>Tipologia del bene:</i> | Porzione di fabbricato urbano. |
| <i>Descrizione sommaria:</i> | Piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, posto al piano secondo, |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintosep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---|---|
| | avente doppio ingresso, il primo autonomo tramite cancello pedonale, corte esclusiva e porta, il secondo comune tramite scala condominiale, con ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7 vani catastali. |
| <i>Comune di ubicazione:</i> | San Giovanni Rotondo (FG). |
| <i>Frazione:</i> | |
| <i>Via o Località:</i> | Via San Gaetano n.4. |
| <i>Confini:</i> | In confine, ad Ovest ed a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con la u.i. F.40 p.lla 706 sub. 12, salvo altri e migliori confini. |
| <i>Estensione:</i> | Superficie commerciale vendibile 166,30 mq. |
| <i>Dati catastali:</i> | Catasto Fabbricati: “ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 11, via San Gaetano n.4, piano 2, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7, con rendita catastale di Euro 686,89 “. |
| <i>Proprietario:</i> | E' di “proprietà 1/1” del sig. ██████████ ██████████, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 3 marzo 1978, coniugato in regime di separazione dei beni. |
| <i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti, titoli di provenienza:</i> | <p>- Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate;- Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 26 marzo 2018 al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2018, Rep. 202. Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87 (unmilionequarantaquattromilatrecentosessantadue/87). Grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ Antonietta, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.</p> <p>- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2013 al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, (quale Terzo datore di ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00 (unmilione/00), giusta atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269. L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.</p> <p>- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 ottobre 2006 al n. 4350 di reg. part. e n. 22725 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per complessivi euro 140.000,00</p> |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

(centoquarantamila/00), a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 70.000,00 (settantamila/00), giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 4142, Racc. 1607.

- Trascrizione di donazione accettata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 ottobre 2006 al n. 15537 di reg. part. e n. 22722 di reg. gen., a favore di ██████████ ██████████, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 3 marzo 1978, per la quota di 1/1, contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████ ██████████, nata ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 28 settembre 2006 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 4139, Racc. 1604.

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 ottobre 2003 al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore della CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████, e ██████████ ██████████ ██████████, nata ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Ro-tondo, Rep. 35238.

L'ipoteca grava sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, il subalterno 11.

A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.

- Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 febbraio 2002 al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, nata ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.

Con tale atto i coniugi ██████████ e ██████████, hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia della. Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 28 dicembre 1996 al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopigiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.

Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo.

- mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;
- mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/6) del foglio 40 (oggi unita alle strade);
- mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.11a 706 (ex 706/A);

hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta p.11a 706.

- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 9 novembre 1996 al n. 12692 di reg. part. e n. 16519 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.

Con tale atto [REDACTED] [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED], che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005.

- Trascrizione di permuta eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 10 luglio 1995 al n. 9046 di reg. part. e n. 11574 di reg. gen., a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED], giusta atto del 23 giugno 1995 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7575.

Con tale atto la signora [REDACTED] cedeva a titolo di permuta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i complessivi diritti pari ai 2/4 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---|---|
| | <p>- Trascrizione di donazione accettata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13261 di reg. part. e n. 16004 di reg. gen., a favore di ██████████ A ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di separazione, contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6704.</p> <p>Con tale atto ██████████ ██████████ donava a ██████████ a i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.</p> <p>- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia= Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13260 di reg. part. e n. 16003 di reg. gen., a favore di ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6703.</p> <p>Con tale atto ██████████ ██████████ vendeva a ██████████ ██████████ i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.</p> |
| <i>Stato di comproprietà:</i> | Nessuno. |
| <i>Stato di occupazione:</i> | E' attualmente in possesso dell'esecutato sig. ██████████ ██████████, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 3 marzo 1978, coniugato in regime di separazione dei beni. |
| <i>Regolarità urbanistico - edilizia:</i> | E' regolare. |
| <i>Conformità catastale</i> | La planimetria in atti catastali è conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. |
| <i>Abitabilità ed agibilità:</i> | E' dotato di auto-attestazione di agibilità. |
| <i>Valore dei beni a base d'asta:</i> | € 190.000 (euro centonovantamila), diritti di proprietà 1/1. |

RIEPILOGO LOTTO SETTIMO

| | |
|------------------------------|---|
| <i>Tipologia del bene:</i> | Porzione di fabbricato urbano. |
| <i>Descrizione sommaria:</i> | Piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, composto da secondo e terzo piano collegati tra loro tramite scala interna, avente un duplice ingresso dalle porte a destra per chi giunge sui rispettivi pianerottoli del secondo e del terzo piano salendo le scale, composto da n. 12,5 vani catastali. |
| <i>Comune di ubicazione:</i> | San Giovanni Rotondo (FG). |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

| | |
|---|--|
| <i>Frazione:</i> | |
| <i>Via o Località:</i> | Via San Gaetano n.4. |
| <i>Confini:</i> | In confine, a Nord con la corte condominiale del fabbricato di cui fa parte questa u. i. ed insistente sulla p.lla 706 del F.40, che prende accesso da Via San Gaetano, a Nord ed Est con le u.i. F.40 p.lla 706 sub.11 e 13, ad Est con la u.i. F.40 p.lla 707 sub.4, a Sud ed Ovest con Via San Gaetano, salvo altri e migliori confini. |
| <i>Estensione:</i> | Superficie commerciale vendibile 321,80 mq. |
| <i>Dati catastali:</i> | Catasto Fabbricati: “ FOGLIO 40, particella 706, subalterno 12, via San Gaetano n.4, piano 2-3, categoria A2, classe 2, consistenza vani 12,5, con rendita catastale di Euro 1.452,54 “. |
| <i>Proprietario:</i> | E' di “proprietà 1/1” dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni, sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], nata [REDACTED]. |
| <i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti, titoli di provenienza:</i> | <p>- Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 26 marzo 2018 al n. 5034 di reg. part. e n. 6722 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO S.C. a R.L., con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], nata [REDACTED], giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2018, Rep. 202.</p> <p>Il pignoramento è eseguito per il recupero della somma di Euro 1.144.362,87. Grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ma non comprende il terreno p.lla 1452 del foglio 40 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED].</p> <p>- Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2017 al n. 9291 di reg. part. e n. 12334 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 23 maggio 2017, Rep. 3818.</p> <p>- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 16 novembre 2016 al n. 2721 di reg. part. e n. 22468 di reg. gen., a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED], nata [REDACTED], per complessivi euro 160.000,00 (centosessantamila/00), a garanzia della somma di euro 130.000,00 (centotrentamila/00), giusta Decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 15 giugno 2015, Rep. 1054/2015.</p> |



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 6 giugno 2013 al n. 1201 di reg. part. e n. 11518 di reg. gen., a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], (quale Terzo datore di ipoteca), e [REDACTED], [REDACTED], nata [REDACTED], [REDACTED], (quale Terzo datore di Ipoteca), per complessivi euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) a garanzia del mutuo ventennale di originari euro 1.000.000,00 (unmilione/00), giusto atto del 5 giugno 2013 a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, Rep. 9060, Racc. 5269.

L'ipoteca grava, inoltre, su immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ma non comprende il terreno p.lla 1452 del foglio 40 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 ottobre 2003 al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], nata [REDACTED], per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238.

L'ipoteca grava sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, i subalterni 12, 9 e 14. A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.

- Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 febbraio 2002 al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione (quando previsto da leggi speciali) eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopintogiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 dicembre 1998 al n. 14615 di reg. pari. e n. 19413 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████, nata ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.

Con tale atto i coniugi ██████████ e ██████████ hanno vincolato all'uso turistico alberghiero, per la durata di anni 25, l'ampliamento al fabbricato sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 40 particella 707 e parte della particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 7 dicembre 1998 al n. 14614 di reg. part. e n. 19412 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████, nata ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 12 novembre 1998 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 27478.

Con tale atto i coniugi ██████████ e ██████████ hanno asservito a parcheggio pertinenziale la superficie di mq 681 a servizio del costruendo ampliamento del fabbricato denominato "Albergo ristorante La Bellavista". Detto asservimento fa parte della maggior consistenza del terreno annesso al fabbricato esistente identificato al foglio 40 con la particella 707 e con la particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 28 dicembre 1996 al n. 15270 di reg. part. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 In regime di comunione legale dei beni, e ██████████ ██████████, nata ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237.

Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi ██████████ ██████████ ed ██████████ ██████████ asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:

- mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi ██████████ e ██████████) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;

- mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade)



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 ottobre 2003 al n. 3839 di reg. part. e n. 25222 di reg. gen., a favore della CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA, con sede in San Giovanni Rotondo (FG), C.F. 00149260713, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], nata [REDACTED], per complessivi euro 600.000,00 (seicentomila/00), a garanzia del mutuo decennale di originari euro 300.000,00 (trecentomila/00), giusta atto del 23 ottobre 2003 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo, Rep. 35238. L'ipoteca grava sugli originari fabbricati disinti al foglio 40 particelle 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, variate nelle particelle 706 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la cui fusione e divisione ha originato, tra gli altri, il subalterno 13. A margine della suddetta ipoteca si rilevano le annotazioni nn. 2269 del 02.07.2008 e 3311 del 10.11.2011: atti modificativi di mutuo.

- Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 27 febbraio 2002 al n. 3438 di reg. part. e n. 4861 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 31 gennaio 2002 a rogito del Notaio Giannino Frumento di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 32546. Con tale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], hanno asservito tutta l'area su cui insiste il fabbricato da ristrutturare sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via San Gaetano snc., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 40 particella 521 mentre l'area su cui sorge il fabbricato da ristrutturare risulta identificata, nel Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 28 dicembre 1996 al n. 15270 di reg. pari. e n. 19691 di reg. gen., a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO, C.F. 83001510714, contro [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, giusta atto del 27 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8237. Con tale atto, al fine di ottenere dal Comune di San Giovanni Rotondo il rilascio della concessione edilizia per i lavori di sopraelevazione dell'Albergo - Ristorante "La Bellavista" i coniugi [REDACTED] ed [REDACTED] asservono a favore del predetto progetto le seguenti zone di suolo site in San Giovanni Rotondo:

- mq. 270 rappresentati dalle particelle 1452 (ad oggi regolarmente in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]) e 1453 (oggi unita alla particella 706) del foglio 40;



Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - ☎ 360/410673

✉: geom.masciopgiusep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

- mq. 392 rappresentati dalla particella 1980 (ex 706/B) del foglio 40 (oggi unita alle strade);

- mq. 338 rappresentati dalla consistenza non coperta da costruzioni della p.lla 706 (ex 706/A);

hanno, inoltre, imposto il vincolo di destinazione permanente a parcheggio della zona di suolo di mq. 88 ricompresa nella predetta p.lla 706.

- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 9 novembre 1996 ai n. 12692 di reg. pari e n. 16519 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta atto del 8 novembre 1996 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 8205.

Con tale atto [REDACTED] vendeva a [REDACTED], che in regime di comunione legale dei beni acquistava, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del suolo di mq 105 distinto al foglio 40 particella 1453, la quale verrà unita all'ente urbano di cui alla particella 706 con tabella di variazione del 09.05.2005.

- Trascrizione di permuta eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 10 luglio 1995 al n. 9046 di reg. pari. e n. 11574 di reg. gen., a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], [REDACTED], nata [REDACTED], per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] A [REDACTED], giusta atto del 23 giugno 1995 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 7575. Con tale atto la signora [REDACTED] cedeva a titolo di permuta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i complessivi diritti pari ai 2/4 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Trascrizione di donazione accettata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 8 ottobre 1993 al n. 13261 di reg. part. e n. 16004 di reg. gen., a favore di [REDACTED] A [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione, contro [REDACTED], [REDACTED], giusta atto del 6 ottobre 1993 a rogito del Notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG), Rep. 6704.

Con tale atto [REDACTED] Giovanni donava a [REDACTED] a i diritti pari ad 1/2 sugli originari fabbricati distinti al foglio 40 particella 521 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, con annessa circostante zona di terreno in parte scoperto ed in parte costituente l'area di sedime dei predetti fabbricati, riportata in Catasto Terreni al foglio 40 particella 706.

- Trascrizione di compravendita eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di



