

**Ing. Pasquale TOZIANI**

Studio: Via Federico II n.3 71036 Lucera (FG) - Telefax n. 0881-540117  
e-mail: [ing.toziani@gmail.com](mailto:ing.toziani@gmail.com) - p.e.c.: pasquale.toziani@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**- Sezione Fallimentare -**

**Giudice Delegato: Dott. Francesco MURGO**

**Curatore: Avv. Giuseppe FRASCA**

**Tecnico della Procedura: Ing. Pasquale TOZIANI**

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA N.43/2013 Reg. Fall.**

a carico della

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Lucera, addì 16 Febbraio 2022**

## Sommario

Premessa .....	3
Quesiti .....	3
Svolgimento delle operazioni peritali .....	4
Documentazione allegata .....	5
<b>R E L A Z I O N E</b> .....	15
<b>PARTE PRIMA</b> .....	15
§.1.0 Massa fallimentare .....	15
§.1.1 Descrizione del complesso alberghiero, titoli di provenienza, confini, identificativi catastali, accertamento della proprietà nel ventennio .....	16
1.1.0 Generalità .....	16
1.1.1 Descrizione del plesso più vetusto inteso anche plesso SUD ....	18
1.2.1 Descrizione del plesso meno vetusto inteso anche plesso NORD .....	21
1.3 Descrizione del cortile in gran parte destinato a parcheggio .....	23
1.4 Titoli di provenienza .....	25
1.5 Confini .....	26
1.6 Identificativi e dettagli catastali .....	27
1.6.1 Cronistoria delle derivazioni catastali delle primigenie particelle nn.3830, 7014 e 7015 del Foglio di mappa 31 di San Severo .....	28
1.6.2 Oneri a cura e spese del potenziale acquirente per la risoluzione delle problematiche catastali .....	32
1.7 Accertamento della proprietà nel ventennio .....	33
1.8 Titoli edilizi .....	38
1.9 Contesto territoriale .....	40
1.10 Lottizzazione dei beni immobili .....	42
<b>PARTE SECONDA</b> .....	43
§.2 Stima dei beni immobili .....	43
<b>C O N C L U S I O N I</b> .....	47

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**- Sezione Fallimentare -**

**Giudice Delegato: Dott. Francesco MURGO**

**Curatore: Avv. Giuseppe FRASCA**

**Tecnico della Procedura: Ing. Pasquale TOZIANI**

**PROCEDURA N.43/2013 Reg. Fall.**

a carico della

**STIMA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO**

**Chiarissimo Sig. Giudice Dott. Francesco MURGO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Premessa**

Con istanza depositata in Cancelleria, notificatami il 12.06.2021, il Curatore chiedeva alla S.V.I.<sup>ma</sup> che io sottoscritto **Ing. Pasquale TOZIANI** da Lucera, iscritto all'Albo dei C.T.U. presso questo Tribunale, venissi nominato esperto ingegnere per periziare sia il complesso alberghiero sito in San Severo (FG) alla Via Teano Appulo n.15, sia l'immobile sito in Torremaggiore (FG) al Largo Codacchio n.37.

**Quesiti**

Precisava il Curatore che:

1. **le stime degli immobili venissero aggiornate “all’attualità, tenuto conto con riguardo al primo sia del contingente momento negativo del mercato immobiliare, sia della circostanza che il bene è stato oggetto di atti vandalici e di predazione, e stimando e determinando, quanto al secondo immobile menzionato, la liquidità in ragione del mercato;”**
2. **il nominando perito “proceda a redigere due separati elaborati peritali, trattandosi di cespiti non alienabili come unico lotto, aventi destinazioni d’uso diverse, diversi regimi fiscali delle relative cessioni, e, da ultimo, siti in due città diverse, dando priorità all’immobile sito in San Severo (FG), anche alla luce della presenza di offerta d’acquisto;”-**

In data 28.05.2021 la S.V.I.<sup>ma</sup> autorizzava quanto richiesto dal Curatore.

Per le esposte ragioni il presente elaborato si riferisce esclusivamente alla stima del complesso Alberghiero HOTEL MILANO sito in abitato San Severo, rimandando ad una ulteriore relazione tecnica la stima dell’immobile sito in Torremaggiore.



#### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Previa acquisizione delle planimetrie catastali fornitemi dal Curatore, il giorno **15.06.2021**, alle ore, 09:45, mi recavo in abitato di **San Severo** presso il complesso alberghiero denominato “**HOTEL MILANO**” sito alla Via Teano Appulo civico n.15, dando così ufficialmente **inizio ai lavori peritali**. L’accesso ai luoghi oggetto d’indagine veniva assicurato dalla presenza del **Curatore Avv. Giuseppe FRASCA**, detentore delle chiavi, preventivamente da me avvisato telefonicamente.

Sempre alla presenza del Curatore, altre indagini tecniche consistenti in rilievi metrici e fotografici dei luoghi in San Severo venivano espletate nei giorni **22.06.2021**, **23.06.2021** e **14.10.2021** (V. processi verbali allegati alla presente relazione dotto il n.8).

Altre indagini venivano da me espletate, anche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Servizi Catastali (ex U.T.E.), presso l'Ufficio Tecnico (S.U.E.) del comune di San Severo, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II. di Foggia), presso l'Archivio Notarile di Foggia, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera) e presso operatori immobiliari locali.

#### **Documentazione allegata**

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione peritale i seguenti atti, documenti, titoli edilizi, titoli di proprietà, elaborati grafici, visure ipo-catastali e certificati vari:

- 1) Visura storica per immobile catasto fabbricati, relativa al complesso edilizio HOTEL MILANO ricadente sul **Foglio di mappa 31, particella 3830** del comune censuario di **San Severo**, rilasciata il 01.07.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 2) Stralcio del Foglio di mappa 31, Alle. A, del tenimento di San Severo, rilasciato il 01.07.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Prot. n. [REDACTED], con l'evidenziazione di colore giallo della particella 3830;
- 3) Planimetria catastale del Piano Cantinato del complesso alberghiero HOTEL MILANO, censito in catasto fabbricati del comune censuario di

San Severo al Foglio 31, particella 3830, rilasciata il 01.07.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];

- 4) Planimetria catastale del Piano Terra del complesso alberghiero HOTEL MILANO, censito in catasto fabbricati del comune censuario di San Severo al Foglio 31, particella 3830, rilasciata il 01.07.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 5) Planimetria catastale del Primo Piano del complesso alberghiero HOTEL MILANO, censito in catasto fabbricati del comune censuario di San Severo al Foglio 31, particella 3830, rilasciata il 01.07.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 6) Planimetria catastale del Secondo Piano del complesso alberghiero HOTEL MILANO, censito in catasto fabbricati del comune censuario di San Severo al Foglio 31, particella 3830, rilasciata il 01.07.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 7) Planimetria catastale del Terzo Piano del complesso alberghiero HOTEL MILANO, censito in catasto fabbricati del comune censuario di San Severo al Foglio 31, particella 3830, rilasciata il 01.07.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 8) N.4 (quattro) processi verbali di sopralluogo eseguiti alla presenza del Curatore Avv. Giuseppe FRASCA;
- 9) Regesto fotografico del complesso alberghiero HOTEL MILANO, costituito da n.188 fotogrammi a colori opportunamente commentati;
- 10) Visura storica per immobile catasto terreni di cui al **Foglio 31 particella 9981** di San Severo, rilasciata il 12.07.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];

- 11) Visura storica per immobile catasto fabbricati di cui al **Foglio 31 particella 8914 Sub 2** di San Severo, rilasciata il 12.07.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 12) Visura per soggetto estesa a tutto il catasto terreni e fabbricati della provincia di Foggia, riguardante la ditta S [REDACTED] con sede in San Severo C.F. [REDACTED], rilasciata il 30.08.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 13) Visura storica per immobile catasto terreni di cui al **Foglio 31 particella 7015** di San Severo, rilasciata il 30.08.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 14) Visura storica per immobile catasto terreni di cui al **Foglio 31 particella 9982** di San Severo, rilasciata il 30.08.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED]2;
- 15) Visura storica per immobile catasto terreni di cui al **Foglio 31 particella 7014** di San Severo, rilasciata il 30.08.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 16) Dimostrazione grafica dei subalterni della **particella 8914 del Foglio 31** di San Severo, rilasciata il 02.09.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 17) Elenco dei subalterni assegnati alla **particella 8914 del Foglio 31** di San Severo, rilasciata il 02.09.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];
- 18) Planimetria catastale del Piano Terra dell'ex locale deposito di 20 mq in ditta [REDACTED]A

E C (V. precedente alleg. 12), censito in catasto fabbricati del comune censuario di San Severo al **Foglio 31, particella 8914 subalterno 2**, rilasciata il 02.09.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED];

- 19) Vista panoramica recante l'ubicazione dell'HOTEL MILANO sito in abitato di San Severo (FG), scaricata il 16.09.2021 dal sito web Google Earth;
- 20) Corografia dei luoghi con l'indicazione del sito HOTEL MILANO di San Severo (FG), scaricata il 16.09.2021 dal sito web Google Earth;
- 21) Ortofoto in scala 1: 2.000 con l'evidenziazione in giallo della particella 3830 del Foglio 31 di San Severo, scaricata dal sito web del Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia in data 16.09.2021;
- 22) Ortofoto in scala 1: 1.000 con l'evidenziazione in giallo della particella 3830 del Foglio 31 di San Severo, scaricata dal sito web del Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia in data 16.09.2021;
- 23) Visura per soggetto estesa a tutto il catasto terreni e fabbricati della provincia di Foggia, riguardante la ditta [REDACTED] con sede in San Severo **C.F.** [REDACTED], rilasciata il 30.08.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. FG0088940;
- 24) Richiesta di documentazione inoltrata al Comune di San Severo e precisamente al **S.U.E.** (Sportello Unico per l'Edilizia) a mezzo P.E.C. del 25.06.2021, acquisita al protocollo N. 1[REDACTED] del 28.06.2021, con le relative ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del Sistema telematico;
- 25) Risposta a mezzo P.E.C. del S.U.E. di San Severo del 30.07.2021 Prot. [REDACTED] la richiesta di cui al precedente allegato 24, con



- acclusi alcuni titoli edilizi, Autorizzazioni di abitabilità e certificati riguardanti il complesso alberghiero HOTEL MILANO;
- 26) Trasmissione via e-mail del 02.08.2021 al S.U.E. di San Severo della disposizione di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario per diritti di segreteria, occorrente per la visione delle pratiche edilizie e rilascio di documentazione riguardanti il complesso edilizio HOTEL MILANO;
- 27) Richiesta di documentazione inoltrata al Comune di San Severo e precisamente al **S.U.E.** (Sportello Unico per l'Edilizia) a mezzo P.E.C. del 12.08.2021, acquisita al protocollo N. [REDACTED] del 30.08.2021, con le relative ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del Sistema telematico;
- 28) Risposta a mezzo P.E.C. del **S.U.E.** di San Severo del 18.08.2021, alla richiesta di cui al precedente allegato 27;
- 29) Risposta a mezzo P.E.C. del **S.U.E.** di San Severo del 30.08.2021, alla richiesta di cui al precedente allegato 27;
- 30) Comunicazione e richiesta di documentazione inoltrata al Comune di San Severo e precisamente al **S.U.E.** (Sportello Unico per l'Edilizia) a mezzo P.E.C. del 06.09.2021, H:13:02, con le relative ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del Sistema telematico;
- 31) Comunicazione, di impossibilità a *“rintracciare ulteriore documentazione”*, inoltrata dal **SUE** del Comune di San Severo a mezzo P.E.C. del 06.09.2021, Prot. [REDACTED] H:17:36, in riscontro della richiesta Prot. n. 23980 del 30.08.2021, quindi non in riscontro dell'ultima richiesta di cui al precedente allegato 30;
- 32) Comunicazione/Richiesta inoltrata al Comune di San Severo e precisamente al S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) a mezzo P.E.C. del 06.09.2021, H:19:13, acquisita al protocollo n. [REDACTED] del 07.09.2021, in cui veniva precisato che la nota comunale del 06.09.2021, Prot. 0024714/2021, H:17:36, di cui al precedente allegato 31, non teneva affatto conto delle richieste di documentazione di cui ai precedenti allegati 24, 27 e 30;

- 33) Risposta a mezzo P.E.C. del S.U.E. di San Severo del 10.09.2021 Prot. [REDACTED], alla richiesta di cui al precedente allegato 32, con cui questa volta si comunica che *“da ulteriori verifiche effettuate ... è stato possibile rintracciare la pratica edilizia ...”*;
- 34) Altra comunicazione inoltrata a mezzo P.E.C. dal S.U.E. di San Severo in data 15.09.2021, in risposta alle precedenti reiterate richieste, concernente la mancanza di riscontro di *“pratiche edilizie di abusivismo”*, a seguito della consultazione dei *“registri cartacei”*;
- 35) Licenza di costruzione N.3 del 14.12.1967, Libretto N.3, personalmente fornitami in copia dall'Ufficio S.U.E. di San Severo in data 03.08.2021;
- 36) Licenza di costruzione N.33 del 31.05.1967, Libretto N.10, personalmente fornitami in copia dall'Ufficio S.U.E. di San Severo in data il 03.08.2021;
- 37) Autorizzazione di abitabilità del 06.09.1967, Protocollo N. [REDACTED] personalmente fornitami in copia dall'Ufficio S.U.E. di San Severo in data 14.09.2021, meglio intelligibile rispetto alla copia trasmessami in formato pdf con P.E.C. del 30.07.2021 (V. anche precedente allegato 25/C);
- 38) Concessione Edilizia N.34 del 18.10.1984, Libretto N. 4B, personalmente fornitami in copia dall'Ufficio S.U.E. di San Severo in data il 03.08.2021;
- 39) Concessione Edilizia N.28 del 13.10.1987, Libretto N. 3A, personalmente fornitami in copia dall'Ufficio S.U.E. di San Severo in data il 03.08.2021;
- 40) Concessione Edilizia N.22 del 07.11.1987, Libretto N. 3A, personalmente fornitami in copia dall'Ufficio S.U.E. di San Severo in data il 03.08.2021;
- 41) Certificazione all'epoca rilasciata dal Sindaco in data 27.11.1987, personalmente fornitami in copia dall'Ufficio S.U.E. di San Severo in data il 03.08.2021;

- 42) Concessione Edilizia N.13 del 05.05.1987, Libretto N. 2A, personalmente fornitami in copia dall'Ufficio S.U.E. di San Severo in data il 03.08.2021;
- 43) Atto di asservimento del 09.11.1984 a rogito Notar Rocco JANNARELLI da San Severo, Repertorio N. [REDACTED]4, Raccolta N.15192, avente ad oggetto l'individuazione dell'area di "*parcheggio a norma dell'art. 18 della legge 6.8.1967 n.765*", personalmente fornitomi in copia dall'Ufficio S.U.E. di San Severo in data il 14.09.2021;
- 44) Nota di trascrizione del 27.11.1984, N. 1 [REDACTED] del Registro Generale, N. 1 [REDACTED] del Registro Particolare, dell'atto di asservimento del 09.11.1984 a rogito Notar Rocco JANNARELLI da San Severo, ufficialmente acquisita dal Curatore in data 20.10.2021 e consegnatami *brevi manu* il giorno 21.10.2021;
- 45) Stralcio della Tav. D6.2.1 bis concernente la Parte Programmatica del PUG del Comune di San Severo;
- 46) Tav. D7.2.1 bis concernente la Parte Programmatica del PUG del Comune di San Severo, con l'individuazione delle aree Br3 – Aree residenziali di completamento a bassa densità;
- 47) Planimetria particolareggiata dell'area scoperta, di forma geometrica irregolare, adiacente al lato Sud del vetusto plesso alberghiero e ad esso annessa e connessa, avente accesso sia attraverso il suddetto vetusto plesso edilizio, sia dal cancello prospiciente la pubblica Via Teano Appulo dell'abitato di San Severo (V. Regesto fotografico allegato sotto il precedente n.9, foto nn. 167÷187);
- 48) Copia conforme all'originale dell'atto pubblico di compravendita a rogito Notar Aleandro ORSI da San Severo del 21.12.1966, N. [REDACTED] del Repertorio, N. [REDACTED] della Raccolta, Registrato ivi il 22.12.1966 al N.165 Serie I, trascritto a Lucera il 24.12.1966 al n. 28365 Reg. Gen. ed al n. [REDACTED] Reg. Part., con acclusa Procura Speciale, rilasciatami dall'Archivio Notarile di Foggia in data 26.10.21;

- 49) Visura storica per immobile catasto terreni, relativa alla **particella 3830** ricadente sul **Foglio di mappa 31** del comune censuario di **San Severo**, rilasciata il 27.10.2021 dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Territorio, Servizi catastali, Prot. n. [REDACTED], fornitami dal Curatore;
- 50) Tipo di Frazionamento/Tipo Mappale Prot. N.1[REDACTED] dell’anno 1981, rilasciati in copia cartacea dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale – Territorio, con Protocollo N. [REDACTED], a seguito della quietanza di pagamento n.5155 del 05.11.2021 di €(48,00 + 16,00) = €64,00##;
- 51) Tipo di Frazionamento/Tipo Mappale Prot. N. [REDACTED] dell’anno 1985, rilasciati in copia cartacea dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale – Territorio, con Protocollo N. [REDACTED]21, a seguito della quietanza di pagamento n. [REDACTED]4 del 05.11.2021 di €(48,00 + 16,00) = €64,00##;
- 52) Partite Catastali storiche aventi in carico anche le Particelle 3830, 7014 e 7015 del Foglio di mappa 31 di San Severo, rilasciati il 05.11.2021, su cinque pagine formato A/3, dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale – Territorio, con Protocollo [REDACTED], a seguito della quietanza di pagamento n.5140 del 05.11.2021 di €10,00##;
- 53) Ispezione ipotecaria [REDACTED], rilasciata con Prot. n. FG [REDACTED] del 22.9.21 dall’Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, nel periodo dal 1974 al 21.9.21, fornitami dal Curatore Avv. FRASCA;
- 54) Stralcio della Nota di trascrizione del 17.05.1984 N. [REDACTED] Registro Particolare, N. [REDACTED] Registro Generale, rilasciata con Prot. n. FG [REDACTED] del 20.10.2021 dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, fornitami *brevi manu* dal Curatore Avv.

FRASCA, relativa alla scrittura privata autenticata nella firma dall'Avv. Rocco JANNARELLI di San Severo;

- 55) Nota di trascrizione del 13.11.1984 N.1[REDACTED] R.P., N. [REDACTED], rilasciata con Prot. n. FG 308057/4 del 22.09.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, fornitami dal Curatore Avv. FRASCA, relativa all'atto pubblico di compravendita a rogito Notar Matteo D'ANGELO del 24.10.1984 ivi registrato il 12.11.1984 al n. [REDACTED];
- 56) Nota di trascrizione del 24.01.1986 N.1[REDACTED] R.P., N. [REDACTED] R.G., rilasciata con Prot. n. FG [REDACTED] del 22.09.2021 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, fornitami dal Curatore Avv. FRASCA, relativa all'atto pubblico di compravendita a rogito Notar Matteo D'ANGELO da San Severo del 27.12.1985 ivi registrato il 13.01.1986 al n. [REDACTED];
- 57) Copia della scrittura privata autenticata nella firma il 18.11.1987 dal Notaio D'ANGELO da San Severo, Repertorio N. [REDACTED], fornitami il 03.08.2021 dal S.U.E. di San Severo;
- 58) Nota di trascrizione del 03.12.1987 N.229964 R.P., N. [REDACTED] R.G., rilasciatami con Prot. n. FG [REDACTED] del 07.01.2022 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, relativa alla scrittura privata (Atto di asservimento) autenticata nella firma il 18.11.1987 dal Notaio D'ANGELO da San Severo, Repertorio N. [REDACTED], ivi registrato il 01.12.1987;
- 59) Nota di trascrizione del 25.03.2002 N.5049 R.P., N. [REDACTED] R.G., rilasciatami con Prot. n. [REDACTED] del 07.01.2022 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, relativa alla Domanda Giudiziale in favore di [REDACTED];

- 60) Nota di trascrizione del 10.11.2006 N. [REDACTED] R.P., N. [REDACTED] R.G., rilasciati con Prot. n. FG [REDACTED] del 07.01.2022 dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, relativa alla locazione ultraventennale di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Renato DI BIASE da Torremaggiore in data 23.10.2006, Rep. N. [REDACTED], in favore di AVATAR S.r.l. Cod. Fisc. [REDACTED];
- 61) Nota di trascrizione del 15.01.2007 N.801 R.P., N. [REDACTED] R.G., rilasciati con Prot. n. FG [REDACTED] del 07.01.2022 dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, relativa all’Atto Giudiziario del 28.12.2006 Tribunale di Foggia avente ad oggetto il verbale di pignoramento di immobili, in favore di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED];
- 62) Nota di trascrizione del 22.10.2012 N. [REDACTED] R.P., N. [REDACTED] R.G., rilasciati con Prot. n. FG [REDACTED] del 07.01.2022 dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, relativa all’Atto Giudiziario del 18.10.2012 Tribunale di Foggia inerente il Decreto di sequestro conservativo, in favore del fallimento “[REDACTED]” Cod. Fisc. 0 [REDACTED];
- 63) Nota di trascrizione del 15.03.2013 N.4367 R.P., N. 5847 R.G., rilasciati con Prot. n. FG [REDACTED] del 07.01.2022 dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, inerente la Domanda Giudiziale del 18.02.2003 Tribunale di Foggia, in favore di [REDACTED];
- 64) Nota di trascrizione del 14.06.2017 N. [REDACTED] R.P., N. [REDACTED] R.G., rilasciata con Prot. n. FG 1 [REDACTED] del 2017 dall’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, forniti dal Curatore Avv. [REDACTED];

FRASCA, relativa all'Atto Giudiziario del 21.06.2013 Tribunale di Foggia, avente ad oggetto la Sentenza dichiarativa di Fallimento in favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] [REDACTED] nonché del Socio [REDACTED];

65) Nota di iscrizione del 04.03.2010 N.702 R.P., N. [REDACTED] R.G., rilasciata con Prot. n. T [REDACTED] del 13.06.2017 dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, fornitami dal Curatore Avv. FRASCA, relativa all'Atto Amministrativo del 02.03.2010, repertorio [REDACTED], EQUITALIA ETR S.P.A. sede di Foggia.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Tutto ciò premesso e precisato, sono in grado di redigere, *in extenso*, la presente

## **RELAZIONE**

### **PARTE PRIMA**

#### **§.1.0 Massa fallimentare**

Dall'istanza del Curatore Avv. Giuseppe FRASCA depositata in Cancelleria, recante il "Visto si autorizza in data: 28/05/202", notificatami il 12.06.2021 tramite P.E.C., desumo che i beni acquisiti all'attivo fallimentare sono i seguenti:

- 1. Complesso alberghiero sito in San Severo (FG) alla Via Teano Appulo n. 15;**
- 2. Immobile sito in Torremaggiore (FG) al Largo Codacchio n. 37.**

In conformità a quanto richiesto dal Curatore, per i noti motivi di priorità procedurali, la presente relazione estimativa riguarda solamente il

nocciolo più cospicuo della massa fallimentare, ovvero il complesso alberghiero sito in San Severo.

Come già detto, l'altro bene immobile sito in Torremaggiore sarà trattato separatamente in un'altra relazione peritale.

### **§.1.1 Descrizione del complesso alberghiero, titoli di provenienza, confini, identificativi catastali, accertamento della proprietà nel ventennio**

#### **1.1.0 Generalità**

Il grosso complesso alberghiero denominato "**HOTEL MILANO**", distinto in catasto fabbricati al **Foglio di mappa 31 particella 3830 del comune censuario di San Severo (FG)**, è costituito da due paralleli plessi risalenti ad epoche costruttive differenti, 1967 e 1984, separati tra loro da un cortile interno largo otto metri. Ai fini estimativi occorre precisare che la **città di San Severo**, situata a quota 90 s.l.m., conta circa 48.000 abitanti e, geograficamente parlando, trovasi al centro di un importante reticolo viario nel Tavoliere settentrionale della provincia di Foggia. In particolare, L'**HOTEL MILANO** oggetto di stima, avente accesso dal civico 15 della pubblica Via Teano Appulo di San Severo, in linea retta dista circa: 250 metri dalla cintura urbana che delimita il centro storico cittadino, 850 metri dal bivio che conduce alla nota Strada Statale Garganica 89, 1.100 metri dal bivio della S.S. 272 che conduce al Promontorio Garganico, 1.500 metri dalla locale Stazione Ferroviaria, 2.600 metri dalla nota Strada Statale 16 nella tratta Foggia – Pescara e 2.800 metri dal casello che immette sull'arcinota Autostrada A14 Taranto - Bologna. Per una immediata individuazione del sito rimando: allo stralcio planimetrico catastale del Foglio 31, Allegato "A" di San Severo con l'evidenziazione della richiamata particella 3830 (V. alleg. 2 presente relaz.), alla vista panoramica (V. alleg. 19), alla corografia dei luoghi (V. alleg. 20) ed alle ortofoto (V. allegati 21-



22). Ritengo, altresì, cosa utile riportare anche le seguenti coordinate geografiche rilevate personalmente all'interno del richiamato cortile: Latitudine Nord 41° 41' 18''; Longitudine Est 15° 22' 32''.

I due plessi, incluso il piccolo corpo di fabbrica aggiunto a livello del primo piano prospiciente Via Teano Appulo la cui facciata di colore azzurro è visibile nelle foto nn. 1÷4 (V. alleg. 9), incluso il piccolo corpo di fabbrica aggiunto che collega trasversalmente i due plessi a livello del secondo piano (V. alleg. 9, foto nn.148÷150), di altezze diverse, entrambi aventi strutture portanti in calcestruzzo armato e solai piani in latero-cemento, costituiscono un *unicum* edilizio piuttosto esteso, caratterizzato da pessime condizioni di conservazione, con vetri, finestre, porte e pavimentazioni divelte in diversi punti ed impianti tecnologici non a norma, fuori esercizio ed in parte asportati da ignoti. Il tutto dovuto sia alle vetustà dei fabbricati che versano in uno stato di abbandono totale, sia agli atti vandalici e di predazione verificatesi nel tempo, come evidenzia il nutrito regesto fotografico commentato allegato alla presente relazione peritale sotto il n. 9, cui rimando.

I due plessi sono serviti sia dalle rampe di scale (un vano scala per ciascun plesso), sia dagli obsoleti ascensori (un vano ascensore per ciascun plesso). Quindi l'intera compagine edilizia è servita, verticalmente, da due vani scale e da due ascensori.

L'ascensore del plesso SUD, quello più vetusto, collega verticalmente tra loro il piano terra, il primo, il secondo ed il terzo piano.

L'ascensore del plesso NORD, per intenderci quello meno vetusto, collega verticalmente tra loro il piano cantinato, il piano terra, il primo ed il secondo piano.

La distribuzione planimetrica di ciascun livello dell'intera compagine edilizia è riportata, con qualche discordanza, nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione sotto i nn. 3, 4, 5, 6 e 7, recanti, rispettivamente, la pianta piano cantinato, la pianta piano terra, la pianta primo piano, la pianta secondo piano e quella del terzo piano.

Ai fini estimativi terrò conto delle cosiddette superfici commerciali, includenti, quindi, le superfici calpestabili dei manufatti edilizi, le estensioni in pianta dei muri divisorii interni, i vani scala, i vani ascensore, le estensioni in pianta dei muri perimetrali di proprietà esclusiva, il 50% delle impronte dei muri perimetrali comuni, il 25% dei terrazzi a livello e simili, il 15% delle superfici scoperte ed il 20% dell'area in gran parte destinata a parcheggio.

### **1.1.1 Descrizione del plesso più vetusto inteso anche plesso SUD**

Il primo corpo di fabbrica, avente struttura portante costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato che scaricano i loro pesi su fondazione concepita a plinti isolati anch'essi in calcestruzzo armato, di seguito inteso plesso più vetusto, risale all'anno di costruzione 1967. Esso Fabbricato in c.a. fu collaudato dall'Ing. Ciro GAROFALO in data 16.08.1967, cui seguì il “*certificato di uso*” rilasciato dalla Prefettura di Foggia in data 04.09.1967 col n. [REDACTED], come si evince dall'autorizzazione di abitabilità a sua volta rilasciata dal Comune di San Severo in data 06.09.1967 allegata alla presente relazione sotto il n. 37.

Di complessivi quattro piani fuori terra **comprende:**

**1.1.1.a** un **piano cantinato** non carrabile avente una superficie commerciale di 165 mq circa, di altezza utile 2,5 metri circa, di forma geometrica trapezoidale, versa in pessime condizioni di conservazione. Già adibito a “*RIPOSTIGLIO*”, “*LAVANDERIA*” e “*SERVIZI VARI*” tra cui l'installata obsoleta centrale termica e l'obsoleto impianto autoclave fuori esercizio, non a norma e completamente da rifare come evidenziano le foto nn. 25÷31 (V. alleg. 9). Comunica sia con l'ampio cortile a piano terra attraverso la scalinata visibile nelle foto nn.33, 88 ed 89, sia col piano cantinato del secondo plesso (descritto al successivo punto 1.2.1.a) attraverso la porta in ferro visibile nella foto n.33 (V. alleg. 9).

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.3 riporta il piano cantinato dell'intera compagine edilizia (vecchio e nuovo plesso). La porzione del piano cantinato in parola facente parte del cosiddetto vecchio plesso, è quella situata in basso a destra nella suddetta planimetria, ovvero quella situata a Sud;

**1.1.1.b** un **piano terra**, o meglio un piano leggermente rialzato avente altezza utile di 4 metri ed una superficie commerciale di 650 mq circa, inclusa l'incidenza della superficie coperta esterna situata all'ingresso di Via Teano Appulo civico n.15, esclusa l'incidenza dell'area scoperta di cui infra. Di forma geometrica in parte trapezoidale (zona cucina), in parte pressoché rettangolare (sala hall, servizi e sala ristorante), versa in pessime condizioni di conservazione dovute anche ai diversi atti vandalici verificatisi per mano di ignoti, come si evince dalle foto nn. 40÷43 (V. alleg. 9).

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.4 riporta il piano terra dell'intera compagine edilizia (vecchio e nuovo plesso). Il piano terra in parola facente parte del cosiddetto vecchio plesso, è quello situato in basso nella suddetta planimetria, ovvero quello situato a Sud.

**Annessa e connessa all'attiguo vetusto piano terra, sul lato Sud, va segnalata l'area scoperta in godimento esclusivo** di circa 330 mq di forma geometrica irregolare, avente accesso anche attraverso il cancello prospiciente la pubblica Via Teano Appulo (V. alleg. 9 foto nn.167 ÷ 187). L'area scoperta *de qua*, o cortile che dir si voglia, priva di autonoma particella catastale, ricade sul Foglio di mappa 31 di San Severo, in parte sulla particella 7014, in parte sulla particella 9982, come si evince dal confronto delle planimetrie allegata alla presente relazione sotto i nn. 2, 20, 21, 22 e 47. Ne consegue che la superficie commerciale complessiva del piano terra in disamina ammonta a: mq  $(650 + 0,15 \times 330) = 699,5$  mq approssimabile a 700 mq circa.

**1.1.1.c** un **primo piano** avente altezza utile di 3,2 metri ed una superficie commerciale di 690 mq circa, inclusa la superficie del menzionato piccolo corpo di fabbrica esternamente tinteggiato di colore azzurro, di altezza utile

3,2 metri, intercomunicante col vecchio plesso propriamente detto. Ad eccezione del piccolo corpo di fabbrica aggiunto di pianta rettangolare, la pianta primo piano del vecchio plesso è pressoché di forma geometrica trapezoidale. Il tutto versa in pessime condizioni di conservazione dovute anche ai diversi atti vandalici verificatisi per mano di ignoti, come si evince dalle foto nn. 45÷56 (V. alleg. 9).

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.5 riporta il primo piano dell'intera compagine edilizia. Il primo piano in parola facente parte del cosiddetto vecchio plesso, è quello situato in basso nella richiamata planimetria, ovvero quello situato a Sud;

**1.1.1.d** un **secondo piano** avente altezza utile di 3,2 metri ed una superficie commerciale di 690 mq circa, inclusa la superficie coperta (V. alleg. 9 foto nn. 148÷150) che collega trasversalmente il vecchio plesso con quello Nord a livello del secondo piano a descriversi. Ad eccezione del suddetto piccolo corpo di fabbrica trasversale di forma geometrica rettangolare che collega i due plessi, la pianta secondo piano del vecchio plesso è pressoché di forma geometrica trapezoidale. Il tutto versa in pessime condizioni di conservazione dovute anche ai diversi atti vandalici verificatisi per mano di ignoti, tra cui atti incendiari, come si evince dalle foto nn. 69÷73 (V. alleg. 9).

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.6 riporta il secondo piano dell'intera compagine edilizia. Il secondo piano in parola facente parte del cosiddetto vecchio plesso, è quello situato in basso nella suddetta planimetria, ovvero quello situato a Sud;

**1.1.1.e** un **terzo piano** avente altezza utile di 3,1 metri ed una superficie commerciale coperta di 140 mq circa, esclusa l'incidenza dell'attiguo ampio terrazzo praticabile di cui infra. Di forma geometrica pressoché rettangolare versa in pessime condizioni di conservazione dovute, anche, ai diversi atti vandalici verificatisi per mano di ignoti, come si evince dalle foto nn. 76÷81 (V. alleg. 9). Il descritto terzo piano del vecchio plesso, cui si accede sia attraverso le rampe di scala, sia attraverso l'ascensore

attualmente fuori esercizio, comunica con l'attiguo ampio terrazzo praticabile avente una superficie scoperta di 450 mq circa, visibile nelle foto nn. 82÷85 (V. alleg. 9). Ne consegue che la superficie commerciale complessiva del terzo piano ammonta a:  $mq (140 + 0,25 \times 450) = 252,5$  mq approssimabile a 250 mq circa.

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.7 riporta il terzo piano dell'intera compagine edilizia. Il terzo piano in disamina facente parte del cosiddetto vecchio plesso, è quello situato in basso nella suddetta planimetria, ovvero quello situato a Sud.

### **1.2.1 Descrizione del plesso meno vetusto inteso anche plesso NORD**

Il secondo corpo di fabbrica, anch'esso costituito da un telaio spaziale in calcestruzzo armato e solai piani in latero-cemento poggiante su plinti isolati in c.a., di seguito inteso plesso NORD meno vetusto risalente all'anno di costruzione 1984, riceve accesso indiretto attraverso l'area scoperta che divide i due plessi Nord e Sud, a sua volta ricevente accesso dalla pubblica Via Teano Appulo. La struttura portante fu collaudata dall'Ing. Edoardo CARDONE in data 04.07.1984, il cui certificato venne depositato all'Ufficio del Genio Civile di Foggia il 06.07.1984 con protocollo n. 17471, pratica n.54, come si evince dalla citazione riportata sull'autorizzazione d'uso della compagine edilizia del 27.12.1984 acclusa alla presente relazione sotto il n. 25/E1.

Di complessivi tre piani fuori terra **comprende:**

**1.2.1.a un piano cantinato** carrabile avente altezza utile 2,9 metri circa ed una superficie commerciale di 460 mq circa, inclusa la superficie del vano scala e del vano ascensore ubicati in posizione quasi baricentrica, ed inclusa la superficie in pianta della rampa a due corsie (una per ogni senso di marcia) che sfocia sulla Via Teano Appulo da cui riceve accesso carrabile. In gran parte di forma geometrica trapezoidale (quasi rettangolare) comunica con la rimante retrostante minuscola attigua area assimilabile ad

un rettangolo. Nell'insieme già destinato a "*PARCHEGGIO*", attualmente non a norma, versa in pessime condizioni di conservazione come dimostrano le foto nn. 14÷24 allegate alla presente sotto il n. 9.

L'intero piano cantinato in disamina comunica, altresì, col piano cantinato non carrabile facente parte del plesso più vetusto (descritto al precedente punto 1.1.1.a) attraverso la porta in ferro visibile nella foto n.33 (V. alleg. 9).

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.3 riporta il piano cantinato dell'intera compagine edilizia (nuovo e vecchio plesso). Il piano cantinato *de quo* facente parte del cosiddetto plesso Nord, è quello situato in alto nella suddetta planimetria, ovvero quello situato a Nord;

**1.2.1.b** un **piano terra** avente altezza utile 2,75 metri ed una superficie commerciale di 290 mq circa. Di forma geometrica trapezoidale (quasi rettangolare), versa in pessime condizioni di conservazione dovute anche ai diversi atti vandalici verificatisi per mano di ignoti, come si evince dalle foto nn. 34÷39 (V. alleg. 9).

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.4 riporta il piano terra dell'intera compagine edilizia (nuovo e vecchio plesso). Il piano terra in parola facente parte del cosiddetto nuovo plesso, è quello situato in alto nella suddetta planimetria, ovvero quello situato a Nord;

**1.2.1.c** un **primo piano** avente altezza utile 2,8 metri ed una superficie commerciale di 290 mq circa. Di forma geometrica trapezoidale (quasi rettangolare), versa in pessime condizioni di conservazione dovute anche ai diversi atti vandalici verificatisi per mano di ignoti, come si evince dalle foto nn. 67-68 (V. alleg. 9).

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.5 riporta il primo piano dell'intera compagine edilizia. Il primo piano in parola facente parte del cosiddetto nuovo plesso, è quello situato in alto nella richiamata planimetria, ovvero quello situato a Nord;

**1.2.1.d** un **secondo piano** avente altezza utile 2,8 metri ed una superficie commerciale di 290 mq circa. Di forma geometrica trapezoidale (quasi

rettangolare), versa in pessime condizioni di conservazione dovute anche ai diversi atti vandalici verificatisi per mano di ignoti, come si evince dalle foto nn. 86-87 (V. alleg. 9).

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.6 riporta il secondo piano dell'intera compagine edilizia. Il secondo piano in parola facente parte del cosiddetto nuovo plesso, è quello situato in alto nella richiamata planimetria, ovvero quello situato a Nord;

**1.2.1.e** un ampio **terrazzo al terzo piano** visibile nelle foto nn. 91÷98 (V. alleg. 9), avente una superficie praticabile di 220 mq circa, al netto del torrino vano scala, cui si accede attraverso le rampe di scala. Ai fini estimativi considererò una superficie commerciale pari a:  $0,25 \times 220 = 55$  mq da accorpare al plesso Nord in disamina.

La planimetria catastale allegata alla presente sotto n.7 riporta il terzo piano dell'intera compagine edilizia. Il terrazzo al terzo piano in disamina facente parte del cosiddetto nuovo plesso, è quello situato in alto nella suddetta planimetria, ovvero quello situato a Nord.

### **1.3 Descrizione del cortile in gran parte destinato a parcheggio**

Ai fini estimativi dell'intero complesso alberghiero, occorre tener conto del non trascurabile valore del cortile interno, a piano terra, che separa i due plessi innanzi descritti (V. alleg. 9 Foto nn. 142 e 143). Di forma geometrica prevalentemente rettangolare sviluppa una superficie, in gran parte a cielo aperto, di circa 400 mq che divide, appunto, i due descritti plessi ubicati a Sud ed a Nord.

Il cortile riceve accesso carrabile dalla pubblica Via Teano Appulo, attraverso il cancello visibile nelle foto n. 3, 6 e 155 allegate alla presente sotto il n.9. Ai fini estimativi considererò una superficie commerciale pari a:  $400 \times 20\% = 80$  mq da accorpare al plesso meno vetusto, o plesso Nord che dir si voglia.

**A norma dell'art. 18 della Legge 06.08.1967 n.765, la imperativa destinazione d'uso permanente dell'area *de qua*, per una superficie di 374 mq (trecentosettantaquattro metri quadrati), è "parcheggio di pertinenza", giusta "Atto di Asservimento" del 09.11.1984 a rogito Notar Rocco JANNARELLI di San Severo, Repertorio N. 146384, Raccolta N.15192, ivi registrato il 13 detti al n. [REDACTED]0, trascritto a Foggia il 27.11.1984 al N. [REDACTED] del Registro Generale e N. [REDACTED] del Registro Particolare (V. allegati nn. 43 e 44 presente relazione).**

In fondo al cortile, sulla sinistra per chi vi accede dalla pubblica Via Teano Appulo, sull'area destinata a parcheggio di pertinenza, in continuazione del plesso Nord, insistono due minuscoli improvvisati manufatti edilizi abusivi, di complessivi 30 mq circa, di altezza media 2,4 m, adiacenti ai muri perimetrali che delimitano i confini di proprietà. Di cui quello adiacente anche al plesso Nord possiede una copertura in lamiera grecate, l'altro, ancorché munito di profilati in ferro in sommità, è sostanzialmente privo di copertura; entrambi non hanno alcun valore commerciale. Essi piccoli manufatti (V. alleg. 9, foto nn.57÷60) vanno demoliti a cura e spese del potenziale acquirente, sia perché abusivi, sia perché insistenti sulla porzione di area destinata a "*parcheggio di pertinenza*" in forza del richiamato "Atto di Asservimento" del 09.11.1984, sia perché costituiscono un obbrobio edilizio.

Per l'esatta individuazione e descrizione planimetrica di esso cortile rimando alle planimetrie catastali allegate alla presente sotto i nn. 2 e 4.

Per una immediata illustrazione dell'area rimando al regesto fotografico allegato sotto il 9, ed in particolare alle foto nn. 138, 141÷143, 145÷147, 155 e 158.



#### 1.4 Titoli di provenienza

**1.4.1** Con atto pubblico di compravendita a rogito Notar Aleandro ORSI da San Severo del 21.12.1966, N. [REDACTED] del Repertorio, N. [REDACTED] della Raccolta, Registrato ivi il 22.12.1966 al N. [REDACTED] Serie I, trascritto a Lucera il 24.12.1966 al n. 28365 Reg. Gen. ed al n. [REDACTED] Reg. Part., con acclusa Procura Speciale, rilasciatomi in copia conforme all’originale dall’Archivio Notarile di Foggia in data 26.10.21 (V. allegato 48 presente relazione), la “ [REDACTED] – *Società a Responsabilità Limitata*” con sede in San Severo, in persona dei suoi Amministratori e legali rappresentanti [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED]<sup>3</sup> e [REDACTED] Dott. Ludovico nato a Napoli il [REDACTED]<sup>1</sup>, il primo rappresentato dal secondo in virtù della procura speciale allegata al suddetto atto sotto la lettera “A”, **vendeva alla “S [REDACTED] [REDACTED].”**, la quale accettava e acquistava, **il suolo edificatorio** di forma irregolare, catastralmente esteso 1.785 mq, all’epoca sito alla periferia dell’abitato di San Severo.

Nel richiamato atto Notar ORSI veniva precisato che il suolo compravenduto era “*catastalmente costituito dalle particelle, tutte del foglio di mappa 31/A: 3830/a di Ha. 0.08.61 – 7014/a di Ha. 0.04.22 – e 7015/a di Ha. 0.05.02 – senza redditi in quanto urbane; ... riportate nel Catasto dei terreni di San Severo alla partita 21.636, tra maggiore consistenza, in testa alla Società venditrice.*” (V. alleg. 48 presente relaz.)- Nel suddetto atto pubblico non viene menzionato il titolo di provenienza in favore della venditrice “ [REDACTED]”, non si fa menzione del tipo di frazionamento ufficiale e non viene allegata alcuna planimetria identificativa del terreno compravenduto.

**1.4.2** Con atto pubblico di compravendita a rogito Notar Matteo D’ANGELO da San Severo del 27.12.1985, Repertorio N. [REDACTED] (V. alleg. 11 presente relaz.), Registrato ivi il 13.01.1986 al n. [REDACTED], trascritto il 24.01.1986 al n. [REDACTED] Reg. Gen. ed al n. [REDACTED] Reg. Part. (V. nota di trascrizione allegata alla presente sotto il n. 56), i coniugi [REDACTED] Procedura concorsuale N.43/2013 Reg.Fall. Tribunale di Foggia a carico della [REDACTED] [REDACTED] – Relazione estimativa del nominato esperto Ing. Pasquale TOZIANI

nato a San Severo il [REDACTED] nata a San Severo il [REDACTED] vendevano alla Società “[REDACTED]” con sede in San Severo, Partita IVA n. [REDACTED] a quale accettava ed acquistava, **“il piccolo vano a piano terra che serve quale rampa di discesa al cantinato di proprietà della stessa società acquirente, con ingresso dalla Via Teano Appulo, al rustico della costruzione, confinante con detta Via, residua proprietà dei veditori ai quali è sottoposto, e proprietà della società acquirente, alla quale è altresì sovrapposto. In catasto – Partita 16420 foglio 31/A mappa 9814/2 (n.d.r. in realtà mappale 8914 Sub 2** come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto i nn. 11, 16, 17 e 18) *Via Teano Appulo pt. Interno “R” mod. 58 n.78”*

La visura storica per immobile (V. Alleg. 11) e la visura per soggetto (V. Alleg. 12) confermano che il cespite in disamina viene distinto in catasto fabbricati al Foglio 31 di San Severo col mappale n. 8914 Subalterno 2, erroneamente indicato nella citata nota di trascrizione del 24.01.1986 col mappale “9814/2”. L’elenco dei subalterni della particella 8914 (V. Alleg. 17), la dimostrazione grafica di essi subalterni (V. Alleg. 16) e la planimetria catastale del cespite in parola (V. Alleg. 18), aiutano a comprendere l’ubicazione di esso cespite.

### **1.5 Confini**

**L’intero complesso alberghiero confina con le particelle** tutte ricadenti sul Foglio 31 All. “A” di San Severo, in senso antiorario: A Sud-Est con la p.lla 836, ad Est con la p.lla 8032, a Nord con le p.lle 3827 (parzialmente), 9401, 3823 e 3820, ad Ovest con la p.lla 8914 e con la pubblica Via Teano Appulo da cui riceve accesso ed a Sud con le restanti parti dei mappali 7014 e 9982 non occupati dall’area scoperta annessa e connessa al piano terra/rialzato del vecchio plesso descritto al precedente





Ufficio Provinciale – Territorio, con Protocollo [REDACTED], aventi in carico, alle varie epoche, anche le primigenie Particelle 3830, 7014 e 7015 del Foglio di mappa 31 di San Severo.

In particolare, in carico alla partita catastale storica “N 21636” intestata alla “[REDACTED] con sede in S. Severo”, menzionata a pag. 3 nel citato atto Notar ORSI del 21.12.1966 (V. alleg. 48 presente relaz.), figurano anche le primigenie particelle tutte ricadenti sul **Foglio di mappa 31 di San Severo**: Particella 3830 inizialmente di are 10.80, poi divenuta di are 08.61; Particella 7014 di are 07.92; Particella 7015 di are 07.69;

Dalla visura storica per immobile del 27.10.2021, catasto terreni, (V. alleg.49), si evince che, all’impianto meccanografico del 18.12.1977, la particella 3830 aveva una superficie catastale di are 08.61 **pari ad 861 mq** esattamente coincidente con la particella derivata 3830/a richiamata nel suddetto atto di compravendita a rogito Notar ORSI del 21.12.1966 (V. alleg. 48).

Nelle more, a seguito del frazionamento del 18.09.1984 in atti dal 14.12.1995 (n.59.1/1984), **la p.lla 3830** diveniva di are 08.27 (V. anche estratto di mappa Prot. 98561 del 04.01.1985 allegato alla presente sotto il n.51 che reca la superficie di are 08.27) e, successivamente, con variazione d’Ufficio del 28.11.2000 protocollo n. 144971 in atti dal 28.11.2000 MAP 184/1981 (n. 107.1/2000) diveniva di are 07.81, **ovvero l’attuale superficie di 781 mq** (V. alleg. 49).

Dal tipo di frazionamento/tipo mappale Prot. n. [REDACTED] dell’anno 1981 e relativo estratto di mappa Prot. 2 [REDACTED] del 08.04.1981 (V. alleg. 50) si desumono le seguenti superfici: P.lla 3830 di are 8.61; P.lla 7014 di are 7.92; P.lla 7015 di are 7.69. A loro volta le suddette particelle venivano così frazionate: La P.lla 3830 di 861 mq veniva frazionata in 3830/a di 815 mq e 3830/b di 46 mq; La P.lla 7014 di 792 mq veniva frazionata in 7014/a di 478 mq, 7014/b di 300 mq e 7014/c di 14 mq; La P.lla 7015 di 769 mq veniva frazionata in 7015/a di 554 mq e 7015/b di 215 mq. La

planimetria catastale recante il protocollo N. [REDACTED] allegata alla presente sotto il n.50 riporta il risultato grafico delle richiamate particelle frazionate.

Orbene, contrariamente a quanto osservato con la particella 3830/a, menzionata con la superficie di 861 mq nel richiamato atto di compravendita a rogito Notar ORSI del 21.12.1966, esattamente coincidente con la superficie di 861 mq annotata nell'estratto di mappa prot. [REDACTED] del 08.04.1981 (V. Alleg. 50), le superfici delle particelle 7014/a di mq 422 e 7015/a di mq 502 richiamate nel citato atto Notar ORSI dell'anno 1966 (V. alleg. 48) non coincidono con quelle riportate nel citato estratto di mappa del 1981 (V. alleg. 50). Ciò implica che l'ipotetico virtuale frazionamento delle particelle nn. 7014/a di are 04.22 e 7015/a di are 05.02, palesato nel citato atto Notar ORSI del 21.12.1966 (V. Alleg. 48), non venne mai perfezionato presso l'allora U.T.E. di Foggia (Ufficio Tecnico Erariale poi confluito nell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi Catastali), ossia non venne mai approvato, quindi mai registrato presso l'U.T.E. di Foggia. Solo così si spiega perché mai il Notar Aleandro ORSI da San Severo non allegò il tipo di frazionamento al suo atto di compravendita del 21.12.1966, Repertorio N.5 [REDACTED], Raccolta N.1 [REDACTED] (V. alleg. 48 presente relazione). A riprova del mio assunto rimando anche alla visura storica della p.lla 7014, catasto terreni (V. alleg. 15) in cui nelle varie situazioni non compare mai la superficie di Ha. 0.04.22 = are 04.22 = 422 mq indicata nel citato atto Notar ORSI del 1966 relativamente all'ipotetica p.lla 7014/a; Analogamente, rimando anche alla visura storica della p.lla 7015, catasto terreni (V. alleg. 13) in cui nelle varie situazioni non compare mai la superficie di Ha. 0.05.02 = are 05.02 = 502 mq indicata nel citato atto Notar ORSI del 1966 (V. Alleg. 48) relativamente all'ipotetica p.lla 7015/a.

Successivamente, veniva presentata all'ex U.T.E. di Foggia la “DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N.° 79 PRESENTATA IL 5 FEB. 1985” (V. alleg. 51), da cui si evince che la p.lla 3830 di 827 mq comprendeva:

il sito del fabbricato meno vetusto ubicato a NORD, l'area della proiezione verticale del fabbricato che unisce tuttora orizzontalmente il plesso SUD con il 2° piano del plesso NORD, nonché l'attinenza scoperta (V. Mod. 3/SPC pag. 3, estratto di mappa e planimetria catastale contenuti nell'Allegato 51 presente relaz.). Dalla richiamata documentazione (V. Alleg. 51) si evince, quindi, che il plesso più vetusto collocato a SUD del complesso alberghiero non ricade sulla particella 3830 bensì insiste sull'attuale particella 7015 del Foglio 31, All. "A" di San Severo. **Con ogni evidente disallineamento degli identificativi catastali riportati nelle planimetrie catastali allegare alla presente sotto i nn. 3, 4, 5, 6 e 7 in cui non figura mai l'attuale p.lla 7015 su cui incontrovertibilmente insiste, appunto, il vecchio plesso alberghiero.**


Inoltre, dalla visura storica catasto terreni della p.lla 7015 (V. alleg. 13) e dall'esame della "*DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N.° 184 PRESENTATA IL 8 APR. 1981*" (V. alleg. 50) desumo quanto segue:

1. La particella 7015 di nominali 561 mq, distinta in catasto terreni (alla data del 30.08.2021) con la dicitura "*ENTE URBANO*", deriva dall'ex p.lla 3830/b di mq 46, dall'ex p.lla 7014/b di mq 300 e dall'ex p.lla 7015/b di mq 215;
2. Sull'odierna p.lla 7015 insiste il vetusto fabbricato inteso anche plesso SUD descritto al precedente punto 1.1.1, che unitamente al plesso meno vetusto inteso anche plesso NORD, costituiscono l'intera struttura alberghiera oggetto di stima;
3. Alla data del 01.07.2021 l'intera struttura alberghiera di categoria catastale "*D/2*" risulta erroneamente censita unicamente al Foglio 31, p.lla 3830 (V. Alleg.1 presente relaz.), senza tener conto che il descritto vetusto plesso SUD ricade in gran parte (fatta eccezione dell'area scoperta annessa e connessa al piano terra collocata a Sud) sull'attuale p.lla 7015, come si evince sia dallo stralcio del Foglio di mappa 31 All. "A" accluso alla presente sotto il n.2, sia dalle planimetrie catastali del

complesso alberghiero allegate sotto i nn. 3, 4, 5, 6 e 7, cui rimando per un immediato riscontro.

### **1.6.2 Oneri a cura e spese del potenziale acquirente per la risoluzione delle problematiche catastali**

Alla luce dell'odierno disallineamento ed incongruenze catastali esposte ai precedenti punti 1.6.1, 1.1.1.b ed 1.6, il potenziale acquirente dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto, quando verrà in possesso del titolo di proprietà dovrà attivarsi, a sua cura e spese, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia – Territorio Servizi Catastali, per:

1. Eseguire il riallineamento delle richiamate particelle 3830 e 7015 mediante la procedura DOCFA, ovvero trasmettere gli atti tecnici di aggiornamento catastale consistenti nel cosiddetto tipo mappale complesso oppure, in via gradata, nel tipo mappale per fusione di particelle;
2. Redigere il frazionamento in due parti di ciascuna delle attuali particelle 7014 e 9982 (V. alleg. 2 e 22) che (a giudicare dall'attuale possesso materiale della Curatela dell'area scoperta recintata di circa 330 mq visibile nelle foto nn. 167÷187, annessa e connessa al piano terra del vetusto plesso Sud, indicata nell'elaborato planimetrico allegato sotto il n. 47) non appartengono per intero alla intestataria "SRL  CON SEDE IN SAN SEVERO", contrariamente a quanto annotato nelle visure storiche catastali allegate, rispettivamente, sotto i nn. 15 e 14. Fondere le derivande due limitrofe particelle su cui insiste la descritta area scoperta di circa 330 mq, con l'istituzione di un'unica nuova particella da intestare direttamente alla ditta potenziale acquirente. Le altre due residue particelle, derivande dal frazionamento degli attuali mappali 7014 e 9982, potranno essere anch'esse fuse con l'istituzione di un'unica nuova particella da intestare





**NOTE DI TRASCRIZIONI CONTRO S.I.T.A.S.**

1. Trascrizione del **18.03.1967** N.6649 Registro Generale e N. 177136 Registro Particolare, a favore del Banco di Napoli Sezione Credito Agrario, da me personalmente desunta con ispezione del 14.01.2021 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare di Lucera;
2. Trascrizione dell’**11.04.1968** N.8737 Registro Generale e N. 178852 Registro Particolare, avente ad oggetto l’obbligo a favore della Cassa del Mezzogiorno, da me personalmente desunta con ispezione del 14.01.2021 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare di Lucera;
3. Trascrizione del **17.05.1984** N.170414 Registro Particolare, N. 8065 Registro Generale, relativa alla scrittura privata autenticata nella firma dall’Avv. Rocco JANNARELLI di San Severo, con la quale in data 08.05.1984 la Società in nome collettivo “**██████████**” di **██████████** **██** con sede in San Severo, rappresentata dalla sua Amministratrice unica **██** **██** Napoli il **████████████████████**4, sottopose “*a vincolo di destinazione turistico alberghiera, per venticinque anni, le opere di costruzione e di arredamento di una dependence in ampliamento dell’HOTEL MILANO, sito in San Severo, il tutto come da concessione edilizia rilasciata dal Comune di San Severo in data 6 Gennaio 1983 n. 35*” (V. allegati nn. 53 e 54 presente relazione);
4. Trascrizione del **13.11.1984** N.178551 Registro Particolare, N. **██████████** Registro Generale, relativa all’atto pubblico di compravendita a rogito Notar Matteo D’ANGELO del 24.10.1984 ivi registrato il 12.11.1984 al n.5965, col quale la Società **██████████**S., in persona dell’Amministratrice unica **██**, vendeva a **██** in regime di comunione legale con **██** il suolo edificatorio di 34 mq. distinto in catasto al Foglio 31/A

- particella 8901 (ex 3830/b) di Ha. 0.00.31 e particella 8902 (ex 3830) di mq. 3 (V. allegati nn. 53 e 55 presente relazione);
5. Trascrizione del **27.11.1984**, N. 179440 del Registro Particolare, N. [REDACTED] del Registro Generale, relativa all'atto di asservimento del suolo di 374 mq da destinare permanentemente ad area di parcheggio, nascente dall'atto pubblico del 09.11.1984 a rogito Notar Rocco JANNARELLI da San Severo (V. allegati nn. 53, 43 e 44 presente relazione);
  6. Trascrizione del **03.12.1987** N.229964 R.P., N. 20108 R.G., relativa alla scrittura privata autenticata nella firma il 18.11.1987 dal Notaio D'ANGELO da San Severo, Repertorio N. [REDACTED], con la quale [REDACTED] sottopose "*a vincolo di destinazione turistico alberghiera, per venticinque anni, le opere di rinnovo, ammodernamento dell'albergo*" (V. allegati nn. 53, 57 e 58 presente relazione);
  7. Trascrizione del **25.03.2002** N.5049 R.P., N. 6915 R.G., relativa alla Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti, con l'annotazione n. 2674 del 09.10.2004 "*(RESTRIZIONE DEI BENI)*" (V. Allegg. nn.53 e 59 presente relaz.);
  8. Trascrizione del **10.11.2006** N. [REDACTED]4 R.P., N. 2 [REDACTED] R.G., relativa alla locazione ultraventennale di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Renato DI BIASE da Torremaggiore in data 23.10.2006, Rep. N. [REDACTED] in favore di [REDACTED]. Cod. Fisc. [REDACTED]. Allegg. nn.53 e 60 presente relaz.);
  9. Trascrizione del **15.01.2007** N. [REDACTED] R.P., N. 1 [REDACTED] R.G., relativa all'Atto Giudiziario del 28.12.2006 Tribunale di Foggia avente ad oggetto l'Atto esecutivo o cautelare di cui al verbale di pignoramento di immobili, in favore di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] (V. Allegg. nn.53 e 61 presente relaz.);
  10. Trascrizione del **22.10.2012** N.15608 R.P., N. 20100 R.G., relativa all'Atto Giudiziario del 18.10.2012 Repertorio 3573/2012 Tribunale di

Foggia inerente l'atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo, in favore del fallimento "A [REDACTED]" Cod. Fisc. [REDACTED], contro la [REDACTED], di [REDACTED] [REDACTED] (V. Allegg. nn.53 e 62 presente relaz.);

11. Trascrizione del **15.03.2013** N.4367 R.P., N. 5847 R.G., inerente la Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale del 18.02.2003 Repertorio [REDACTED] Tribunale di Foggia, in favore di [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], contro la S [REDACTED] [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] (V. Allegg. nn.53 e 63 presente relaz.);
12. Trascrizione del **14.06.2017** N. [REDACTED] R.P., N. [REDACTED] R.G., relativa all'Atto Giudiziario del 21.06.2013 Repertorio 2444 Tribunale di Foggia, avente ad oggetto la Sentenza dichiarativa di Fallimento in favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] [REDACTED] C nonché del Socio [REDACTED], contro la [REDACTED] di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] Allegg. nn.53 e 64 presente relaz.).

#### **NOTE DI ISCRIZIONI CONTRO S.I.T.A.S.**

1. Iscrizione del **06.05.1987** Registro Particolare N. [REDACTED] e N. [REDACTED] Registro Generale, relativa all'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di finanziamento, con l'annotazione n.2332 del 01.12.1999 "*CANCELLAZIONE TOTALE*" (V. Alleg. 53 presente relazione);
2. Iscrizione del **03.08.1994** Registro Particolare N. [REDACTED] e N. [REDACTED] Registro Generale, relativa all'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo, con l'annotazione n. [REDACTED] del

- 12.11.1999 “(CANCELLAZIONE TOTALE)” (V. Alleg. n. 53 presente relaz.);
3. Iscrizione del **01.04.1999** Registro Particolare N. [REDACTED] e N. 6 [REDACTED] Registro Generale, relativa all’ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo (V. Alleg. n. 53 presente relaz.);
  4. Iscrizione del **04.03.2010** Registro Particolare N.7 [REDACTED] e N. 4 [REDACTED] Registro Generale, Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 25/2010 del 02.03.2010 derivante da ipoteca legale art. 77 D.P.R. 602/73 e successive modificazioni, in favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Codice Fiscale 12158250154 (V. Allegg. nn. 53 e 65 presente relaz.);
  5. Iscrizione del **19.01.2011** Registro Particolare N.180 e N. 1390 Registro Generale, Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 115630 del 12.01.2011 derivante da ipoteca legale a norma dell’art. 77 D.P.R. 29.09.1973 n. 602, in favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Codice Fiscale 12158250154 (V. Alleg. n. 53 presente relaz.).

**Alla luce dei titoli di proprietà** (V. Allegati nn. 48 e 56 presente relaz.) **e delle trascrizioni ed iscrizioni contro innanzi elencate, si desume l’appartenenza alla massa fallimentare dei descritti fabbricati aventi accesso dalla pubblica Via Teano Appulo del comune di San Severo (FG), e relative pertinenze annesse e connesse.**

### **1.8 Titoli edilizi**

I fabbricati appartenenti alla massa fallimentare siti in abitato di San Severo (FG), aventi accesso dalla pubblica Via Teano Appulo, **furono assenti e/o autorizzati dal comune di San Severo con i seguenti titoli edilizi:**

#### **PLESSO PIU' VETUSTO** (ubicato a Sud)

1. **Licenza di Costruzione N. 3, Libretto N. 3, rilasciata il 14.02.1967 a** [REDACTED], la cui copia viene allegata alla presente relazione sotto il n.35;
2. **Licenza di Costruzione N. 33, Libretto N.10, rilasciata il 31.05.1967** alla [REDACTED] per l'ampliamento del fabbricato in corso di costruzione, la cui copia viene allegata alla presente relazione sotto il n.36;
3. **Concessione Edilizia N. 34, Libretto N.4B, rilasciata il 18.10.1984 a** [REDACTED] per l'ammodernamento – ristrutturazione arredi Hotel Milano sito in Via Teano Appulo n.15 (V. Alleg. n.38);
4. **Concessione Edilizia N. 28, Libretto N.3A, rilasciata il 13.10.1987 a** [REDACTED] per i lavori di rifacimento delle facciate esterne dell'HOTEL Milano in Via Teano Appulo (V. Alleg. n.39);
5. **Concessione Edilizia N. 22, Libretto N.3A, rilasciata il 07.11.1987 a** [REDACTED] per i lavori di modifiche alle tramezzature interne in piano terra, primo piano, secondo e terzo piano ecc. (V. Alleg. n.40).

Relativamente alle prime due Licenze di Costruzione NN. [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente del 14.12.1967 e 31.05.1967, veniva rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori in data 22.08.1967, dal quale si evince che le costruzioni venivano iniziate alle date di rilascio dei predetti titoli edilizi ed ultimate in data 17.08.1967 (V. alleg. 25/D2).

Visto il richiamato certificato di ultimazione lavori del 22.08.1967, visto il certificato di collaudo rilasciato dall'Ing. **Ciro GAROFALO** del

16.08.1967, visto il certificato d'uso rilasciato dalla Prefettura di Foggia il 04.09.1967 col Prot. n. [REDACTED]^, in data 06.09.1967 il Comune di San Severo rilasciava l'Autorizzazione di Abitabilità con Protocollo Sanitario n. 2590, condizionando l'uso della struttura ad "*Industria Alberghiera*" (V. alleg.25/C ed alleg. 37 presente relaz.).

Relativamente alle Concessioni Edilizie NN. 34, 28 e 22, rispettivamente del 18.10.1984, 13.10.1987 e 07.11.1987, il Sindaco certificava l'ultimazione dei lavori in data 27.11.1987, attestando la loro conformità ai progetti approvati, "*senza modificare le condizioni, esistenti ed autorizzate dal certificato rilasciato dal Comune di San Severo in data 6/9/1967 n.2590*" (V. alleg. 41).

**PLESSO MENO VETUSTO** (ubicato a Nord)

1. **Concessione Edilizia N. 35, Libretto N.6A, rilasciata il 06.01.1983** a [REDACTED] Angelamaria per l'esecuzione dei lavori di ampliamento dell'Hotel Milano sito in Via Teano Appulo n.15, concernenti il piano cantinato, piano terra, 1° e 2° piano (V. Alleg. n.25/G presente relaz.);
2. **Concessione Edilizia N. 13, Libretto N.2B, rilasciata il 28.04.1984** a [REDACTED] in variante ai lavori di ampliamento dell'Hotel Milano sito in Via Teano Appulo n.15 (V. Alleg. n.25/H presente relaz.);
3. **Concessione Edilizia N. 17, Libretto N.5B, rilasciata il 14.12.1984** a [REDACTED] in variante ai lavori di ampliamento dell'Hotel Milano sito in Via Teano Appulo n.15 (V. Alleg. n.25/I);
4. **Concessione Edilizia N. 13, Libretto N.2A, rilasciata il 05.05.1987** a [REDACTED] afferente il lavori di costruzione della rampa di discesa al piano cantinato in Via Teano Appulo n.12 (V. Alleg. n.42).





dallo "art. p28" delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del suddetto Comune.

Il Titolo pII delle NTA, concernente le "**Aree per attuazione diretta**", così recita per sommi capi:

*"Si tratta delle aree urbanizzate fino ai nostri giorni a partire da quelle più a ridosso del nucleo antico. Rientrano in questa definizione tutte le zone B, così come definite dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444. ... La disciplina urbanistica prevede per queste aree la possibilità di intervenire direttamente e talvolta di procedere in alternativa mediante un piano esecutivo."*

Inoltre, *"Nelle aree Br1, Br2, **Br3** e Br4, che riguardano la parte di città consolidata, è possibile attuare piani di rigenerazione urbana mediante la redazione di piani urbanistici esecutivi (PUE), i quali, oltre che rispettare le disposizioni del "Documento regionale di assetto Generale (DRAG) - Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE)", potranno prevedere premialità volumetriche, anche sulla base dell'applicazione delle norme sulla sostenibilità ambientale, sulla bioedilizia e sul risparmio energetico, nonché l'applicazione della perequazione urbanistica, con lo scopo di creare nuovi servizi all'interno del centro abitato."*

In particolare, ai fini estimativi, reputo necessario richiamare interamente l'art. p28 delle NTA del PUG del Comune di San Severo:

**"Articolo p28 - Br3: Aree residenziali di completamento a bassa densità**

**28.1** - *La zona Br3 comprende gli edifici più recenti della periferia sorti a seguito delle indicazioni del Piano Regolatore degli anni '70, in ragione di bassi indici edificatori e al di fuori di strumenti di pianificazione attuativa.*

**28.2** - *L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:*

- *If = 1 mq/mq.*
- *H = 10 m. Eventuale maggiore If o maggiore H sono consentiti solo se preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.*  
*Sono comunque ammessi interventi diretti di:*
- a)** *demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:*
  - *If = 1 mq/mq*
  - *H = 13,5 m.*
- b)** *ampliamento e/o sopraelevazione che propongano un H di 10 m.*

*In presenza di piano esecutivo relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 4.000 mq., che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore ad 1/4 della St, i parametri da rispettare sono i seguenti:*

- $Ut = 1,2 \text{ mq/mq.}$
- $H = 13,5 \text{ m.}$

*Per l'area appositamente individuata dalle tavole con apposita perimetrazione e risalente al piano particolareggiato di Via Castellana si intende confermato il disegno di spazi pubblici, a strada e a verde ivi previsto, ancorché tali spazi non siano individuati dalle tavole del PUG/P. Per l'area da edificarsi, individuate da apposita perimetrazione in Via Giusti, è richiesta la formazione di idoneo Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto, oltre che delle disposizioni del "Documento regionale di assetto Generale (DRAG) - Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE)", dei seguenti parametri urbanistici:*

- $H = 10 \text{ m.}, \text{ e comunque non oltre tre piani fuori terra;}$
- $Ut = 0,7 \text{ mq/mq;}$
- $Rc = 50\%$

*Gli standard dovuti sono quelli previsti dalla vigente legislazione in ragione delle destinazioni d'uso applicate.*

**28.3** – *Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme. Per l'area da edificarsi di cui all'ultimo capoverso del precedente comma 28.2, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R) e produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni produttivo-commerciali (Pc), produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) sono ammesse nel limite del 30% della Sul complessiva ammessa dal PUE."*

### **1.10 Lottizzazione dei beni immobili**

La natura, la logistica, la consistenza, la modalità di accesso e l'interdipendenza dei beni immobili siti in abitato di San Severo consigliano la formazione di un **lotto unico** riguardante l'intero complesso alberghiero innanzi descritto.

## **PARTE SECONDA**

### **§.2 Stima dei beni immobili**

La valutazione di un bene economico richiede, necessariamente, la sua conoscenza e lo scopo pratico della stima, questo per individuare l'aspetto economico sotto il quale esso deve essere valutato.

Un bene economico, nello stesso momento, può avere valori differenti solo se cambia l'aspetto economico; nel momento in cui quest'ultimo è stato individuato, fra tutti i possibili valori, verrà scelto quello che ha maggiori probabilità di verificarsi.

Nell'accezione comune, per azienda industriale s'intende un "*sistema complesso*", in continuo divenire nell'ambiente economico, sociale e politico, operante in condizioni di equilibrio dinamico dal punto di vista economico e finanziario.

Nella fattispecie, *in illo tempore*, il cosiddetto "*sistema complesso*" era costituito da beni immobili, impianti tecnologici e beni mobili finalizzati al funzionamento della struttura alberghiera e/o industria alberghiera che dir si voglia (V. allegati nn. 25/C, 48, 54, 55, 56, 57 e 58). Essi beni, abbandonati da tempo a sé stessi, sono divenuti, rispettivamente, vetusti, obsoleti e desueti, difficilmente finalizzabili in termini probabilistici alla continuazione della medesima attività commerciale, se non a costi piuttosto esosi dovuti al necessario recupero funzionale degli immobili, rifacimento degli impianti tecnologici e sostituzione dei beni mobili. Va da sé che, qualunque sia la destinazione futura del complesso edilizio, gli obsoleti impianti tecnologici ed i desueti beni mobili ormai di nessun valore commerciale, costituiscono piuttosto un peso per l'acquirente che dovrà smaltirli alle pubbliche discariche autorizzate.

A questa definizione di azienda industriale (sistema complesso) corrisponde una vasta gamma di criteri estimativi, normalmente adottati da noi periti per la valutazione delle aziende.

Tuttavia, essendo scaduto il “vincolo di destinazione turistico alberghiera, per venticinque anni” (V. allegati nn. 54, 57 e 58 presente relaz.), considerata la vetustà della struttura alberghiera, avuto riguardo dell’ubicazione favorevole degli immobili *de quibus* in rapporto al contesto urbano, tenuto conto del descritto strumento urbanistico vigente, non sono da escludere, anzi sono probabili, potenziali riconversioni e/o cambiamenti di destinazione d’uso degli immobili, diversi dall’attività alberghiera, subordinati, ovviamente, agli assensi previsti per legge.

Nel caso di specie, i metodi estimativi da prendere in considerazione devono inglobare, nei limiti del possibile, tutti i parametri che intervengono nella valutazione dei beni immobili.

La personale pluriennale esperienza professionale maturata nello specifico settore peritale e l’oculata determinazione di tali parametri estimativi, riduce l’aleatorietà della stima, intesa come ricerca del più probabile valore di mercato.

Non guasta ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea e nota legge economica della domanda e dell’offerta. In altri termini il valore stimato dei fabbricati ed aree annesse e connesse deve coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione dei beni cui i valori stessi si riferiscono.

Per i cespiti in parola i principali fattori da me considerati ai fini di un’equa valutazione sono i:

#### Fattori intrinseci

il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all’uso cui sono destinabili, la vetustà, l’estetica, il mediocre profilo architettonico, il

peissimo stato di conservazione, l'obsolescenza degli impianti tecnologici completamente da rifare, il potenziale cambiamento d'uso e, non per ultimo, l'estensione effettiva degli immobili;

#### Fattori estrinseci

la favorevole ubicazione dei fabbricati nel contesto urbano di San Severo, l'esistenza dei servizi pubblici essenziali quali: strade, rete idrica, rete fognaria, rete di gas metano di città, rete telefonica fissa e rete elettrica ENEL, nonché la vicinanza ad uffici e servizi pubblici.

Il parametro tecnico utilizzato per la stima dei fabbricati ed aree annesse e connesse è la superficie commerciale espressa in metri quadri.

Tutto ciò premesso e precisato, nella fattispecie il metodo estimativo più consono che la prassi professionale suggerisce è quello sintetico.

Dalle intense ricerche di mercato immobiliare da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, fra cui l'acquisizione di notizie presso tecnici ed operatori immobiliari locali, consultate anche le banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, tenuto conto dei coefficienti di deprezzamento rispetto ai fabbricati in stato conservativo normale, considerati i parametri commerciali ed il grado di suscettività del cambiamento d'uso degli immobili, sulla scorta della mia pluriennale esperienza estimativa sono emersi i seguenti **valori venali** dei fabbricati in pessimo stato di conservazione e relative aree scoperte annesse e connesse costituenti il **lotto unico**, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, **riferiti all'attualità**:

Tabella n.2

Riferimento §. 1.1.	<b><u>Descrizione Lotto unico</u></b>	<b>Valore venale attuale [€]</b>
a	<p><b>Plesso più vetusto inteso anche plesso SUD</b> avente struttura portante costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato che scaricano i loro pesi su fondazione concepita a plinti isolati anch'essi in calcestruzzo armato, risalente prevalentemente all'anno di costruzione 1967. Il tutto in pessime condizioni di conservazione.</p> <p>Comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Un piano cantinato avente una superficie commerciale di mq.165 ca.;</li> <li>2. Un piano terra (rialzato) avente una superficie commerciale mq. 700 ca., inclusa l'incidenza del dell'area scoperta annessa e connessa sul lato Sud;</li> <li>3. Un primo piano avente una superficie commerciale di mq.690 ca.;</li> <li>4. Un secondo piano avente una superficie commerciale di mq.690 ca.;</li> <li>5. Un terzo piano avente una superficie commerciale di mq.250 ca., inclusa l'incidenza dell'attiguo terrazzo;</li> </ol> <p>Superficie commerciale fuori terra: mq.(700+690+690+250) = mq. 2.330 ca.</p> <p>Valore venale del piano cantinato: mq. 165 x 130,00 €/mq = € 21.450,00                      Valore venale della superficie commerciale fuori terra: mq.2.330 x 260,00 €/mq = <u>€605.800,00</u>                      Valore venale attuale del plesso più vetusto inteso anche plesso SUD: €627.250,00</p>	627.250,00
b	<p><b>Plesso meno vetusto inteso anche plesso NORD</b> avente struttura portante costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato che scaricano i loro pesi su fondazione concepita a plinti isolati anch'essi in calcestruzzo armato, risalente prevalentemente all'anno di costruzione 1984. Il tutto in pessime condizioni di conservazione.</p> <p>Comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Un piano cantinato avente una superficie commerciale di mq.460 ca.;</li> <li>2. Un piano terra avente una superficie commerciale mq.290 ca.;</li> <li>3. Un primo piano avente una superficie commerciale di mq.290 ca.;</li> <li>4. Un secondo piano avente una superficie commerciale di mq.345 ca. inclusa l'incidenza del terrazzo al terzo piano;</li> <li>5. Un'area scoperta a piano terra (cortile) di mq.400 ca., con vincolo permanente di destinazione a parcheggio per una superficie di 374 mq, per una superficie commerciale pari al 20% di 400 = mq.80 ca.</li> </ol> <p>Superficie commerciale fuori terra: mq.(290+290+345+80) = mq.1005 ca.</p> <p>Valore venale del piano cantinato: mq. 460 x 150,00 €/mq = € 69.000,00                      Valore venale della superficie commerciale fuori terra: mq. 1.005 x 300,00 €/mq = <u>€301.500,00</u>                      Valore venale attuale del plesso meno vetusto inteso anche plesso NORD: €370.500,00</p>	370.500,00
c	Arrotondamento	<u>2.250,00</u>
<b>Totale valore commerciale attuale del lotto unico costituito dall'intero complesso alberghiero sito in abitato di San Severo, nell'attuale stato di fatto e di diritto</b>		<b>1.000.000,00</b>

## **CONCLUSIONI**

Ispezionati i luoghi, effettuate tutte le occorrenti indagini peritali anche presso Pubblici Uffici, in particolare presso L’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II. di Foggia e Lucera), l’Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, presso l’Archivio Notarile di Foggia e presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali (ex U.T.E.), esperite accurate indagini di mercato immobiliare locale, propongo la formazione del seguente:

### **LOTTO UNICO**

costituito dal complesso alberghiero denominato *HOTEL MILANO* **ricadente nel tessuto urbano di San Severo (Foggia)**, vicino al centro storico, in Zona omogenea “*B*”, e più precisamente nell’Area “*residenziale di completamento a bassa densità*” contraddistinta con la sigla “*Br3*” secondo il vigente Piano Urbanistico Generale del suddetto Comune.

La struttura alberghiera è composta essenzialmente da due vetuste parallele compagini edilizie intercomunicanti tra loro, con annesse e connesse aree scoperte di pertinenza esclusiva, in pessime condizioni di conservazione, la prima risalente all’anno di costruzione 1967, la seconda risalente all’anno di costruzione 1984, entrambe riceventi accesso dalla pubblica Via Teano Appulo del suddetto Comune. Il plesso più vetusto comprende: un piano cantinato non carrabile avente una superficie commerciale di 165 mq ca., nonché quattro piani fuori terra con copertura a terrazzo praticabile serviti da scalinata e da un obsoleto ascensore fuori esercizio, per una superficie commerciale di 2.330 mq ca. Il plesso meno vetusto comprende: un piano cantinato carrabile avente una superficie commerciale di 460 mq ca., nonché tre piani fuori terra serviti da scalinata e da un obsoleto ascensore fuori esercizio, per una superficie commerciale di 1.005 mq ca.

**Attuali dati catastali**

L'intera struttura alberghiera attualmente viene distinta in catasto fabbricati del comune censuario di San Severo al **Foglio 31 particella 3830**, Categoria D/2, Rendita catastale Euro 30.129,27, Via Teano Appulo n. 10 piano: T-1-2-3-S1 in ditta [REDACTED] e **Foglio 31 particella 8914 Sub 2**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 20 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 29 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 76,44, Via Teano Appulo n.3 piano: T interno: R in ditta [REDACTED]

**Confini**

**L'intero complesso alberghiero confina**, in senso antiorario: A Sud-Est con il cortile della Parrocchia di Maria SS. della Libera, a Nord con le p.lle 9401, 3823 e 3820, ad Ovest con proprietà FLAMMIA e con la pubblica Via Teano Appulo da cui riceve accesso, ed a Sud con proprietà del Condominio [REDACTED] delimitata da recinzione, salvo altri (per una descrizione più dettagliata dei confini rimando al precedente punto 1.5).

**Somma proposta come prezzo a base d'asta dell'unico lotto:**  
**€1.000.000,00** (Euro Unmilione/00)=====.

Per altre informazioni, delucidazioni, descrizioni e precisazioni rimando all'antescritta relazione peritale costituita da n.65 allegati.

**Allegati:** Elencati a pag. 5 della presente relazione.

Tanto, quanto, in perfetta buona fede e serenità di coscienza, rassegno nelle mani della S.V.I.<sup>ma</sup> ad espletamento dell'incarico conferitomi.

AA

**Lucera, addì 16 Febbraio 2022**

Il Tecnico della Procedura

**Ing. Pasquale TOZIANI**