

*Pasquale Tomaiuolo*  
*ingegnere*  
*via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia*  
*tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511*  
*p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu*  
*p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 157/2010 R.G.Es.**

Creditore Procedente:

**BCC BANCA CREDITO COOP. DI SAN GIOVANNI ROTONDO +1**

**ORA**

**GUBER BANCA S.P.A. PER AVVENUTA CESSIONE DI CREDITO**

Debitore:

**\*\*\*\*\* S.R.L. + 3**

Giudice Designato:

Dott.ssa Valentina PATTI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 04 febbraio 2025



# INDICE

○ Premessa	pag. 4
○ Accertamenti	pag. 10
○ Risposta al quesito n. 1	pag. 11
○ Risposta al quesito n. 1bis	pag. 11
○ Risposta al quesito n. 1ter	pag. 20
○ Risposta al quesito n. 1quater	pag. 20
○ Risposta al quesito n. 1quinques	pag. 20
○ Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis	pag. 21
○ Risposta al quesito n. 2bis	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 4	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 5	pag. 33
○ Risposta al quesito n. 6	pag. 34
○ Risposta al quesito n. 7	pag. 35
○ Risposta al quesito n. 8	pag. 35
○ Risposta al quesito n. 9	pag. 36
○ Risposta al quesito n. 10	pag. 38
○ Risposta al quesito n. 11	pag. 42
○ Risposta al quesito n. 11a	pag. 42
○ Risposta al quesito n. 11b	pag. 43
○ Risposta al quesito n. 11c	pag. 44
○ Risposta al quesito n. 11d	pag. 45
○ Risposta al quesito n. 11e	pag. 45
○ Risposta al quesito n. 11f	pag. 46
○ Risposta al quesito n. 12	pag. 47
○ Risposta al quesito integrativo formulato dal G.E.	pag. 47
○ Prospetto riepilogativo	pag. 50

## **Documentazione allegata:**

- All. 1 – visura storica catastale del fabbricato pignorato (f. 63, p.lla 1301, sub. 2);
- All. 2 – planimetria catastale storica di primo accatastamento del fabbricato pignorato estrapolata dall'archivio storico catastale;
- All. 3 – estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato pignorato;



- All. 4 – foto satellitare con individuazione del fabbricato pignorato;
- All. 5 – foto satellitare con individuazione della zona di San Giovanni Rotondo in cui insiste il fabbricato pignorato;
- All. 6 – pianta piano seminterrato – stato di fatto;
- All. 7 – pianta piano terra – stato di fatto;
- All. 8 – pianta primo piano – stato di fatto;
- All. 9 – pianta secondo piano – stato di fatto;
- All. 10 – pianta terzo piano – stato di fatto;
- All. 11 – pianta quarto piano – stato di fatto;
- All. 12 – ortofoto con individuazione del fabbricato pignorato;
- All. 13 – tabella dei costi delle opere di costruzione redatta dall’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia;
- All. 14 – tabella degli indici ISTAT nazionali del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- All. 15 – C.E. 122/1998;
- All. 16 – C.E. 124/1998;
- All. 17 – C.E. 12/1999;
- All. 18 – C.E. 170/1999;
- All. 19 – C.E. 112/2000;
- All. 20 – Permesso di Abitabilità del fabbricato pignorato;
- All. 21 – Domanda di Sanatoria del 09.12.2004;
- All. 22 – Richiesta di atti integrativi del 22.01.2008 relativi alla domanda di Sanatoria;
- All. 23 – Planimetria di progetto del primo piano interrato assentito dal Comune di S.G. Rot.;
- All. 24 – Planimetria di progetto del secondo piano interrato assentito dal Comune di S.G. Rot.;
- All. 25 – Planimetria di progetto del piano seminterrato assentito dal Comune di S.G. Rot.;
- All. 26 – Planimetria di progetto del piano terra assentito dal Comune di S.G. Rot.;
- All. 27 – Planimetria di progetto del primo piano assentito dal Comune di S.G. Rot.;
- All. 28 – Planimetria di progetto del secondo piano assentito dal Comune di S.G. Rot.;
- All. 29 – Planimetria di progetto del terzo piano assentito dal Comune di S.G. Rot.;
- All. 30 – Planimetria di progetto del quarto piano assentito dal Comune di S.G. Rot.;
- Documentazione fotografica composta da n. 218 stampe.



## **PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione competente, Dott.ssa Valentina PATTI, con provvedimento del 17.10.2024, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale TOMAIUOLO, quale esperto d'ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 06.11.2024 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

Alla suddetta udienza il G.E. ha conferito incarico al sottoscritto perito con separato provvedimento, disponendo che *"... l'ausiliario dia altresì risposta a quanto evidenziato con provvedimento del 17.10.2024 in parte motiva (ovvero tipologia di intervento edilizio posta in essere sull'originario fabbricato ed individuazione dei beni di proprietà di ciascun condebitore secondo il titolo di provenienza originario con indicazione separata del relativo valore)"*.

Con il richiamato separato provvedimento, il G.E. ha assegnato al sottoscritto il termine di n.90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale, volto a fornire risposta ai seguenti quesiti:

*"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'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 inadeguati, 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 riportare pedissequamente il*



*contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

- 1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione;;*
- 2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/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 indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*



- 7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;*
- 8) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza;*
- 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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 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 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

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



*regolarità edilizio - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”.*

## ACCERTAMENTI

Dopo aver accuratamente esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e acquisita presso gli uffici pubblici competenti altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, previo accordo con il Custode Giudiziario, a seguito di comunicazione a mezzo p.e.c. inoltrata alle parti interessate dalla presente procedura esecutiva, in data 18.12.2024 ho dato regolare corso agli accertamenti peritali.

In tale giorno e ora, presso il compendio pignorato, alla presenza degli intervenuti, citati nel verbale allegato, ho accuratamente ispezionato il complesso edilizio pignorato, annotato le sue caratteristiche, il suo stato generale di manutenzione e di conservazione, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto il verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto dagli intervenuti.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni (FG)* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati;

\*\*\*\*\*



## RISPOSTA AI QUESITI

Il compendio immobiliare pignorato, oggetto del presente incarico peritale, è costituito dalla quota di proprietà di 1/1 del fabbricato destinato ad hotel, ristorante e bar con annessa area scoperta pertinenziale, denominato “Hotel \*\*\*\*\*”, ubicato in San Giovanni Rotondo (FG), alla Via Martin Luther King nn. 2, 4 e 6, angolo Viale Aldo Moro, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 1301 sub. 2, categoria F/2 (collabente), piano S1-4.

### *Quesito n. 1*

*“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”.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all’art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *Quesito n. 1 bis*

*“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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo”.*



Dall'esame della documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva e, in particolare, della certificazione notarile redatta in data 16.04.2024 dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), con studio professionale alla Via Antonio Bernocchi n. 46, relaziono quanto segue in merito alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento dell'immobile interessato dalla presente C.T.U., occorre effettuare la seguente ricostruzione storica catastale del suo attuale identificativo catastale:

- 1) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 1301 sub. 2** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 1301 sub. 1** a seguito di denuncia di variazione catastale da unità immobiliare urbana ordinaria ad unità immobiliare urbana collabente (registrata in data 10.07.2019 al n. 16378.1/2019 di prot. n. FG0092110, in atti dal 11.07.2019);
- 2) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 1301 sub. 1** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 1301** a seguito di denuncia di variazione catastale per unità afferenti edificate su area urbana (registrata in data 13.02.2004 al n. 1796.1/2004 di prot. n. FG0037087);
- 3) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 1301** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 sub. 27** a seguito di denuncia di variazione catastale (registrata in data 11.02.2004 al n. 1686.1/2004 di prot. n. FG0034009);
- 4) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 27** del foglio 63 è **scaturita dalle** originarie **p.lle 8 sub.ni 16-17-17-19-20-21-22-23-24-25-26** a seguito di denuncia di costituzione di area urbana (registrata in data 06.02.2004 al n. 234.1/2004 di prot. n. FG0030228), nella quale risultano incorporate tutte queste ultime unità immobiliari, in forza di denuncia di soppressione per fusione registrata in data 06.02.2004;
- 5) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 16** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 sub. 12** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1475.1/2004 di prot. n. FG0030169);



- 6) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 17** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 sub. 4** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1476.1/2004 di prot. n. FG0030174);
- 7) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 18** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 sub. 3** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1477.1/2004 di prot. n. FG0030175);
- 8) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 19** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 sub. 11** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1479.1/2004 di prot. n. FG0030182);
- 9) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 20** del foglio 63 è **scaturita dalle** originarie **p.lle 8 sub.ni 9-10** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1478.1/2004 di prot. n. FG0030179);
- 10) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 21** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 sub. 13** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1480.1/2004 di prot. n. FG0030183);
- 11) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 22** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 sub. 14** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1481.1/2004 di prot. n. FG0030186);
- 12) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 23** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 sub. 15** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1482.1/2004 di prot. n. FG0030189);
- 13) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 24** del foglio 63 è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 sub. 5** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1483.1/2004 di prot. n. FG0030193);



- 14) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 25** del foglio 63 è scaturita dalla originaria **p.lla 8 sub. 6** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1484.1/2004 di prot. n. FG0030200);
- 15) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 sub. 26** del foglio 63 è scaturita dalla originaria **p.lla 8 sub. 7** a seguito di denuncia di demolizione parziale (registrata in data 06.02.2004 al n. 1485.1/2004 di prot. n. FG0030202);
- 16) il relativo terreno censito nel Catasto Terreni come ente urbano con la **p.lla 1301 (di Ha 0.13.26)** del foglio 63 è scaturita dalle originarie **p.lle 739 (di Ha 0.10.88)** e **8 (di Ha 0.02.38)** a seguito di denuncia di variazione catastale (registrata in data 05.02.2004 al n. 28250.1/2004 di prot. n. FG0028250);
- 17) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 739 (di Ha 0.10.88)** del foglio 63 è scaturita dalla originaria **p.lla 367 (di Ha 0.19.82)** a seguito di frazionamento (registrato in data 17.01.1997 al n. 256296.9/1997);
- a) la **p.lla 367 (di Ha 0.19.82)** è scaturita dalla originaria **p.lla 367 (di Ha 0.20.02)** a seguito di variazione d'ufficio (registrata in data 04.11.1992 al n. 210.1/1992);
- b) la **p.lla 367 (di Ha 0.20.02)** è scaturita dalle originarie **p.lle 8 (di Ha 0.14.02)** e **9 (di Ha 0.08.18)** a seguito di variazione d'ufficio (registrata in data 12.10.1992 al n. 152.1/1992);
- c) la **p.lla 8 (di Ha 0.14.02)** è scaturita dalla originaria **p.lla 8 (di Ha 0.21.64)** a seguito di frazionamento (registrato al n. 2175, in atti dal 07.01.1986);
- d) la **p.lla 9 (di Ha 0.08.18)** è scaturita dalla originaria **p.lla 9 (di Ha 0.13.04)** a seguito di frazionamento (registrato in data 05.03.1975 al n. 21.1/1975);
- e) la **p.lla 9 (di Ha 0.13.04)** è scaturita dalla originaria **p.lla 9 (di Ha 0.23.17)** a seguito di frazionamento (registrato in data 03.12.1974 al n. 128.2/1974);
- f) la **p.lla 9 (di Ha 0.23.17)** è scaturita dalla originaria **p.lla 9 (di Ha 0.29.52)** a seguito di frazionamento (registrato in data 12.10.1974 al n. 3482);



18) l'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 8 (di Ha 0.02.38)** del foglio 63 è **scaturita dalle** originarie **p.lle 8 (di Ha 0.02.18)** e **9 (di Ha 0.08.18)** a seguito di variazione d'ufficio (registrata in data 04.11.1992 al n. 210.1/1992);

a) la **p.lla 8 (di Ha 0.02.18)** è **scaturita dalla** originaria **p.lla 8 (di Ha 0.14.02)** a seguito di variazione d'ufficio (registrata in data 12.10.1992 al n. 152.1/1992)

Il compendio pignorato, identificato dalla p.lla 1301 sub. 2 del foglio 63 del Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, è così pervenuto nella piena proprietà degli esecutati, in ragione di 1/3 ciascuno:

- 1) Con atto di compravendita per Notar Domenico Giuliani di San Giovanni Rotondo (FG) del 11.10.1965 di Rep. n. 14941/10935, trascritto a Lucera (FG) il 25.10.1965 ai nn. 21320/116417, i coniugi \*\*\*\*\* COSTANZO (nato a San Giovanni Rotondo – FG il 27.03.1909, C.F.: \*\*\* CTN 09C27 H926G) e \*\*\*\*\* LUCIA (nata a Ascoli Satriano – FG il 04.03.1918, C.F.: \*\*\* LCU 18C44 A463P) acquistarono, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, il terreno censito nel Catasto Terreni con la p.lla 8, di Ha 0.21.64, del foglio 63.
- 2) Con atto di permuta per Notar Pasquale Rinaldi di San Giovanni Rotondo (FG) del 21.12.1974 di Rep. n. 3862/1018, trascritto a Foggia il 20.01.1975 ai nn. 721/16463, rettificato con atto del medesimo Notaio del 19.04.1975 di Rep. n. 4037/1107, trascritto a Foggia il 21.05.1975 ai nn. 5088/20460, i coniugi \*\*\*\*\* COSTANZO (nato a San Giovanni Rotondo – FG il 27.03.1909, C.F.: \*\*\* CTN 09C27 H926G) e \*\*\*\*\* LUCIA (nata a Ascoli Satriano – FG il 04.03.1918, C.F.: \*\*\* LCU 18C44 A463P) acquistarono, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, il terreno censito nel Catasto Terreni con la p.lla 9, di Ha 0.13.04, del foglio 63.
- 3) Con atto di donazione per Notar Vincenzo Meterangelis di Bovino (FG) del 28.03.1977, trascritto a Foggia il 08.04.1977 ai nn. 5076/47611, i predetti coniugi \*\*\*\*\* COSTANZO e \*\*\*\*\* LUCIA, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, donavano:



- a \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO (o FRANCO) (nato a San Giovanni Rotondo – FG il 04.10.1938, C.F.: \*\*\* NFL 38R04 H926X): 1) il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con la p.lla 8 sub. 11 del foglio 63 del Catasto Fabbricati; 2) il diritto di nuda proprietà dell'immobile allora censito con la p.lla 8 sub. 15 del foglio 63 del Catasto Fabbricati;
  - a \*\*\*\*\* ALDO (o ALDO CARMINE) (nato a San Giovanni Rotondo – FG il 16.06.1942, C.F.: \*\*\* LDA 42H16 H926F): 1) il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con la p.lla 8 sub. 3 del foglio 63 del Catasto Fabbricati; 2) il diritto di nuda proprietà dell'immobile allora censito con la p.lla 8 sub. 6 del foglio 63 del Catasto Fabbricati; 3) il diritto di nuda proprietà su 1/2 dell'immobile allora censito con la p.lla 8 sub. 5 del foglio 63 del Catasto Fabbricati;
  - a \*\*\*\*\* VALENTINO (o VALENTINO WALTER) (nato a San Giovanni Rotondo – FG il 27.03.1946, C.F.: \*\*\* VNT 46C27 H926Q): 1) il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con la p.lla 8 sub. 4 del foglio 63 del Catasto Fabbricati; 2) il diritto di nuda proprietà dell'immobile allora censito con la p.lla 8 sub. 7 del foglio 63 del Catasto Fabbricati; 3) il diritto di nuda proprietà su 1/2 dell'immobile allora censito con la p.lla 8 sub. 5 del foglio 63 del Catasto Fabbricati;
  - mentre gli immobili allora censiti con le p.lle 8 sub.ni 1-2-8 del foglio 63 del Catasto Fabbricati costituivano dei Beni Comuni Non Censibili e quindi comuni a tutti i predetti beni immobili oggetto di donazione.
- 4) Con la dichiarazione di successione in morte del sig. \*\*\*\*\* COSTANZO, apertasi in data 23.07.1988 (registrata all'Ufficio del Registro di Manfredonia - FG al n. 49 vol. 173 e trascritta a Foggia il 13.02.1990 ai nn. 3409/274692), la quota indivisa di 9/18 al medesimo spettante, tra l'altro, sugli immobili allora censiti con le p.lle 8 sub.ni 9-10-12-13-14 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e con la p.lla 739 di Ha 1.10.88 del foglio 63 del Catasto Terreni, veniva così devoluta a favore dei legittimi eredi:



- a \*\*\*\*\* LUCIA: la quota indivisa di 3/18;
- a \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO: la quota indivisa di 2/18;
- a \*\*\*\*\* ALDO: la quota indivisa di 2/18;
- a \*\*\*\*\* VALENTINO: la quota indivisa di 2/18;
- con la precisazione che i predetti sig.ri \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO, \*\*\*\*\* ALDO e \*\*\*\*\* VALENTINO accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore, giusto atto per Notar Vincenzo Meterangelis di Foggia del 23.09.1999 di Rep. n. 18669/8778, trascritto a Foggia il 09.10.2018 ai nn. 20936/15515, verificandosi, altresì, l'accrescimento a favore di \*\*\*\*\* LUCIA (coniuge del defunto) del diritto di usufrutto in ragione della quota indivisa di 1/2 spettante al defunto sui beni immobili allora censiti con le p.lle 8 sub.ni 5-6-7-15 del foglio 63 del Catasto Fabbricati.

5) Con la dichiarazione di successione in morte della sig.ra \*\*\*\*\* LUCIA, apertasi in data 21.08.1988 (registrata all'Ufficio del Registro di Manfredonia - FG al n. 9 vol. 174 e trascritta a Foggia il 13.02.1990 ai nn. 3408/274691), la quota indivisa di 12/18 alla medesima spettante, tra l'altro, sugli immobili allora censiti con le p.lle 8 sub.ni 9-10-12-13-14 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e con la p.lla 739 di Ha 1.10.88 del foglio 63 del Catasto Terreni, veniva così devoluta a favore dei legittimi eredi:

- a \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO: la quota indivisa di 4/18;
- a \*\*\*\*\* ALDO: la quota indivisa di 4/18;
- a \*\*\*\*\* VALENTINO: la quota indivisa di 4/18;
- con la precisazione che i predetti sig.ri \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO, \*\*\*\*\* ALDO e \*\*\*\*\* VALENTINO accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore, giusto atto per Notar Vincenzo Meterangelis di Foggia del 23.09.1999 di Rep. n. 18669/8778, trascritto a Foggia il 09.10.2018 ai nn. 20937/15516, verificandosi, altresì, il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto spettante alla defunta sui beni immobili allora censiti con le p.lle 8 sub.ni 5-6-7-15 del foglio 63 del Catasto Fabbricati.



6) Con “Convenzione per l’esecuzione delle opere programmate nell’ambito del Piano Particolareggiato con previsione di comparto interessante la Zona C2 del vigente Piano Regolatore di del Comune di San Giovanni Rotondo”, giusto atto di “Ripartizione utili ed oneri” per Notar Vincenzo Meterangelis di Foggia del 03.03.2000 di Rep. n. 18931/8928, trascritto a Foggia il 01.04.2000 ai nn. 5989/4358, il diritto della piena proprietà, tra l’altro, sul terreno censito con la p.lla 739 di Ha 0.10.88 del foglio 63 del Catasto Terreni, veniva trasferito dai sig.ri \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO, \*\*\*\*\* ALDO e \*\*\*\*\* VALENTINO al “COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO” con sede in San Giovanni Rotondo (FG), Codice Fiscale: 83001510714, con la precisazione che:

- il suddetto atto risulta trascritto contro i medesimi soggetti in ragione della quota indivisa di 1/3 ciascuno;
- nel testo dell’atto si legge: “I proprietari consorziati cedono e trasferiscono ... tutti i suoli di loro appartenenza”.

7) Con la medesima “Convenzione per l’esecuzione delle opere programmate nell’ambito del Piano Particolareggiato con previsione di comparto interessante la Zona C2 del vigente Piano Regolatore di del Comune di San Giovanni Rotondo”, giusto atto di “Regolamentazione di volumetria” per Notar Vincenzo Meterangelis di Foggia del 03.03.2000 di Rep. n. 18931/8928, trascritto a Foggia il 01.04.2000 ai nn. 5992/4361, il diritto della piena proprietà sul terreno censito con la p.lla 739 di Ha 0.10.88 del foglio 63 del Catasto Terreni, veniva ritrasferito ai predetti sig.ri \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO, \*\*\*\*\* ALDO e \*\*\*\*\* VALENTINO, i quali acquistavano in ragione della quota indivisa di 1/3 ciascuno.

8) I fratelli \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO, \*\*\*\*\* ALDO e \*\*\*\*\* VALENTINO, in qualità di proprietari di tutti i suddetti immobili, a loro pervenuti nella piena proprietà per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno, come si evince chiaramente dalla predetta cronistoria (nonché dalla perizia tecnica asseverata redatta in data 04.07.2022 dal Geom. Angelo Marchina di Monticelli Brusati – BS, quest’ultima già versata in atti della presente procedura esecutiva),



previo ottenimento di diversi titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG), hanno eseguito interventi edilizi di ristrutturazione e di nuova costruzione a seguito dei quali è stato realizzato l'attuale complesso turistico ricettivo oggetto del presente incarico peritale, censito inizialmente nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al foglio 63, p.lla 1301 sub. 1 Cat. D/2, attualmente censito con la p.lla 1301 su. 2 Cat. F/2 (collabente), a seguito di denuncia di variazione catastale da unità immobiliare urbana ordinaria ad unità immobiliare urbana collabente (registrata in data 10.07.2019 al n. 16378.1/2019 di prot. n. FG0092110, in atti dal 11.07.2019).

- 9) In data 19.04.2017, in San Giovanni Rotondo (FG) decedeva \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO, a seguito del quale, la quota indivisa al medesimo spettante del diritto della piena proprietà dei suddetti immobili veniva devoluta a favore dei suoi legittimi eredi: \*\*\*\*\* COSTANZO (nato a San Giovanni Rotondo – FG il 06.01.1964 C.F.: \*\*\* CTN 64A06 H926H), \*\*\*\*\* ANTONINO (nato a San Giovanni Rotondo – FG il 17.04.1966 C.F.: \*\*\* NNN 66D17 H926J) e \*\*\*\*\* ALESSANDRO MATTEO PIO (nato a San Giovanni Rotondo – FG il 22.10.1998 C.F.: \*\*\* LSN 98R22 H926X), i quali accettavano con beneficio di inventario l'eredità loro devoluta in forza dell'atto Notar Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo – FG del 13.07.2017 di Rep. n. 14834/8261, trascritto a Foggia il 20.07.2017 ai nn. 15833/11840.
- 10) In data 01.10.2022, in Manfredonia (FG) decedeva \*\*\*\*\* ALDO, a seguito del quale, la quota indivisa al medesimo spettante del diritto della piena proprietà dei suddetti immobili veniva devoluta a favore dei suoi legittimi eredi: \*\*\*\*\* GIOVANNA (nata a Monte Sant'Angelo – FG il 19.07.1948), \*\*\*\*\* LUCIA (nata a San Giovanni Rotondo – FG il 03.11.1970) e \*\*\*\*\* STEFANIA (nata a San Giovanni Rotondo – FG il 11.01.1972).
- 11) In conclusione, a tutto il 07.04.2010, data di trascrizione del pignoramento, il fabbricato pignorato, interessato dalla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio (censito nel C.F. al foglio 63, p.lla 1301 sub. 2 Cat. F/2 - collabente) risulta nella piena proprietà degli esecutati \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO, \*\*\*\*\* ALDO e \*\*\*\*\* VALENTINO, in ragione di 1/3 ciascuno,



per averlo in parte edificato e in parte ristrutturato sui beni immobili innanzi elencati, a loro pervenuti con gli atti elencati ai punti da 1) a 7) della predetta cronistoria ventennale, e, quindi, detto fabbricato è nella piena proprietà della Società esecutata \*\*\*\*\* S.r.l., della quale gli esecutati \*\*\*\*\* Nicola, Aldo e Valentino ne sono i rappresentanti legali.

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall’esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***Quesito n. 1 quater***

***“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”.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobile oggetto della presente relazione.

### ***Quesito n. 1 quinquies***

***“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 di relativa annotazione”.*

Poiché il debitore esecutato è una Società a Responsabilità Limitata, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) *“Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”;*
- 3) *“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 indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”;*
- 4bis) *“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”.*

**Identificazione - ubicazione:** piena proprietà del fabbricato destinato ad hotel, ristorante e bar con annessa area scoperta pertinenziale, denominato “Hotel \*\*\*\*\*”, ubicato in San Giovanni Rotondo (FG), alla Via Martin Luther King nn. 2, 4 e 6, angolo Viale Aldo Moro, dal quale riceve accesso carrabile dal civico n. 117.



**Dati catastali:** l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati:

**foglio 63, p.lla 1301 sub. 2**, con i seguenti dati di classamento: **categoria: F/2 (unità collabente)**;

indirizzo: Viale Aldo Moro n. 97 Piano S1-4; intestato a:

- \*\*\*\*\* ALDO, nato a San Giovanni Rotondo – FG il 16.06.1942, C.F.: \*\*\* LDA 42H16 H926F; proprietà per 1/3 quota provvisoria da definirsi con atto legale;
- \*\*\*\*\* NICOLA, nato a San Giovanni Rotondo – FG il 04.10.1938, C.F.: \*\*\* NFL 38R04 H926X; proprietà per 1/3 quota provvisoria da definirsi con atto legale;
- \*\*\*\*\* VALENTINO, nato a San Giovanni Rotondo – FG il 27.03.1946, C.F.: \*\*\* VNT 46C27 H926Q; proprietà per 1/3 quota provvisoria da definirsi con atto legale;

(cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale storica, relativa al primo accatastamento dell'immobile in all. 2, a tal riguardo evidenzio che tale planimetria non è disponibile attraverso visura ordinaria catastale in quanto allo stato l'immobile risulta censito con categoria F/2, ovvero come unità collabente, pertanto essa è stata estrapolata dall'archivio storico catastale, in quanto presente agli atti del catasto nella busta di accatastamento, già rasterizzata);

**Coerenze:** l'intero fabbricato con l'annessa area scoperta di pertinenza, confina a Nord con la S.S. 272 che nell'abitato di San Giovanni Rotondo è denominata Viale Aldo Moro e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Martin Luther King e con i seguenti immobili, tutti ricadenti nel foglio 63, identificati dalle p.lle 740, 831, 827 e 1634, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 3 e foto satellitare con individuazione dell'immobile pignorato in all. 4).

**Descrizione sommaria e consistenza:**

Trattasi, come detto, di un fabbricato destinato ad hotel, ristorante e bar con annessa area scoperta pertinenziale, denominato "Hotel \*\*\*\*\*", ubicato in zona periferica del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), alla Via Martin Luther King nn. 2, 4 e 6, angolo Viale Aldo Moro (dal quale riceve accesso carrabile dal civico n. 117), definita come "Zona C2", nell'ambito della



Variante al P.R.G. del Comune di San Giovanni Rotondo, e precisamente nell'ambito del Piano Particolareggiato compreso tra il Viale Aldo Moro, Via Novelli ad est e strada di P.R.G. – circumpollazione sud – a sud ovest (cfr. foto da n. 1 a n. 5 e foto satellitare della zona di San Giovanni Rotondo in cui insiste il fabbricato pignorato in all. 5).

Nella zona in cui è ubicato il fabbricato di che trattasi sono presenti, oltre a diverse strutture alberghiere, l'Ospedale "Casa Sollievo della Sofferenza", il Santuario "Santa Maria delle Grazie" e il Santuario di "San Pio da Pietrelcina" (cfr. foto satellitare della zona di San Giovanni Rotondo in cui insiste il fabbricato pignorato in all. 5).

Il fabbricato pignorato oggetto della presente C.T.U. si compone di tre corpi di fabbrica che, sebbene realizzati in tempi diversi, attualmente si presentano come un unico fabbricato destinato a struttura turistico-ricettiva alberghiera (cfr. foto n. 2).

Il primo corpo di fabbrica, ubicato nella zona nord, è costituito dal fabbricato preesistente (cfr. foto n. 3) che, a seguito di Concessione Edilizia n. 122/98, è stato oggetto di un intervento edilizio di ristrutturazione pesante volto ad adeguarlo al cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a pensione.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito dall'ampliamento del predetto fabbricato preesistente che, a seguito di C.E. n. 124/98, è consistito nella realizzazione di un piano interrato destinato a parcheggio da anettere alla pensione, attualmente adibito a deposito e locali di supporto, accessibile da una rampa carrabile, ubicata lungo il lato ovest del fabbricato pignorato, che si diparte dal civico n. 117 di Viale Aldo Moro (cfr. foto nn. 5 e 6).

Il terzo corpo di fabbrica, infine, è costituito dal fabbricato di nuova edificazione, realizzato in aderenza al preesistente fabbricato, previa realizzazione di giunto tecnico, assentito con la C.E. n. 12/99 e sue successive varianti, ovvero con le CC.EE. n. 170/1999 e n. 112/2000 (cfr. foto n. 4).

Questi tre corpi di fabbrica, seppur realizzati in tempi diversi, attualmente si presentano come un unico fabbricato, destinato a struttura alberghiera turistico-ricettiva, avente area di sedime di circa 954 mq (cfr. foto n. 2).



Il fabbricato di che trattasi si compone di otto livelli di piano di cui due interrati, un seminterrato e cinque fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano), aventi le seguenti consistenze e destinazioni d'uso (cfr. planimetria catastale in all. 2):

- il secondo piano interrato si compone di: garage (rimasto allo stato grezzo ed incompiuto è privo di ogni pavimentazione ed impianti), ripostiglio, deposito, locali tecnici (pompa sollevamento liquami, pompe antincendio) e vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 759 mq. Tale livello di piano si presenta totalmente in disuso e versa in stato di totale fatiscenza e abbandono; tale stato di fatiscenza, oltre che alle finiture, è esteso anche a tutte le dotazioni impiantistiche ivi presenti, non più utilizzabili in quanto vandalizzate. Sia la rampa di accesso al piano che la pavimentazione risultano incompiute in quanto si presentano allo stato di grezzo (cfr. foto da n. 7 a n.23);
- il primo piano interrato si compone di: garage (rimasto allo stato grezzo ed incompiuto è privo di ogni pavimentazione ed impianti), vani per impianti tecnologici (riserva idrica), deposito, due ripostigli, locali destinati a wc e vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 929 mq. Tale livello di piano si presenta totalmente in disuso e versa in stato di totale fatiscenza e abbandono; tale stato di fatiscenza, oltre che alle finiture, è esteso anche a tutte le dotazioni impiantistiche ivi presenti, non più utilizzabili in quanto vandalizzate. L'accesso alla rampa carrabile di arrivo al piano si presenta interamente murato (cfr. foto da n. 24 a n. 56);
- il piano seminterrato si compone di: reception-hall-bar, tre ripostigli, sala ristorante, sala con forno, office - cucina, e w.c., il tutto per una superficie coperta lorda di circa 954 mq. Tale livello di piano si presenta totalmente in disuso e versa in stato di totale fatiscenza e abbandono; tale stato di fatiscenza, oltre che alle finiture, è esteso anche a tutte le dotazioni impiantistiche ivi presenti, non più utilizzabili in quanto vandalizzate (cfr. foto da n. 57 a n. 108). Il piano seminterrato consta, inoltre, di un pozzo luce che, allo stato, si presenta parzialmente coperto con una tettoia realizzata con dei pannelli metallici grecati coibentati sorretti da una struttura metallica intelaiata, interamente chiusa con vetrata in pannelli di



polycarbonato montati su infissi in alluminio (cfr. pianta piano seminterrato – stato di fatto in all. 6 e foto nn. 71 e 72 e da n. 109 a n. 112);

- il piano terra si compone di: n. 16 camere di albergo ed una suite, per complessivi 25 posti letto, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 514 mq. Il piano terra consta, inoltre, di un cortile interno di circa 140 mq e di un cortile perimetrale; entrambi i cortili fungono da copertura dei locali in piano seminterrato (cfr. pianta piano terra – stato di fatto in all. 7). Tale livello di piano si presenta totalmente in disuso e versa in stato di totale fatiscenza e abbandono; tale stato di fatiscenza, oltre che alle finiture, è esteso anche a tutte le dotazioni impiantistiche ivi presenti, non più utilizzabili in quanto vandalizzate (cfr. foto da n. 113 a n. 135);
- il primo piano si compone di: n. 17 camere di albergo ed una suite, per complessivi 26 posti letto, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 524 mq (cfr. pianta primo piano – stato di fatto in all. 8). Tale livello di piano si presenta totalmente in disuso e versa in stato di totale fatiscenza e abbandono; tale stato di fatiscenza, oltre che alle finiture, è esteso anche a tutte le dotazioni impiantistiche ivi presenti, non più utilizzabili in quanto vandalizzate (cfr. foto da n. 136 a n. 148);
- il secondo piano si compone di: n. 14 camere di albergo ed una suite, per complessivi 22 posti letto, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 481 mq (cfr. pianta secondo piano – stato di fatto in all. 9). Il secondo piano consta, inoltre, di un terrazzo a livello di circa 45 mq. Tale livello di piano si presenta totalmente in disuso e versa in stato di totale fatiscenza e abbandono; tale stato di fatiscenza, oltre che alle finiture, è esteso anche a tutte le dotazioni impiantistiche ivi presenti, non più utilizzabili in quanto vandalizzate (cfr. foto da n. 149 a n. 154);



- il terzo piano si compone di: n. 9 camere di albergo, più altre cinque (oggetto di richiesta di condono), per complessivi 13 posti letto, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 408 mq (cfr. pianta terzo piano – stato di fatto in all. 10). Tale livello di piano si presenta totalmente in disuso e versa in stato di totale fatiscenza e abbandono; tale stato di fatiscenza, oltre che alle finiture, è esteso anche a tutte le dotazioni impiantistiche ivi presenti, non più utilizzabili in quanto vandalizzate (cfr. foto da n. 155 a n.160);
- il quarto piano si compone di: n. 4 camere di albergo (oggetto di richiesta di condono), oltre a un corridoio di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 139 mq (cfr. pianta quarto piano – stato di fatto in all. 11). Il quarto piano consta, inoltre, di un piccolo terrazzino a livello di circa 8,75 mq. Tale livello di piano si presenta in disuso e nel complesso versa in scadente stato di manutenzione e di conservazione. Tutte le dotazioni impiantistiche ivi presenti, non sono più utilizzabili in quanto in parte vandalizzate (cfr. foto da n. 161 a n. 176).

La superficie commerciale coperta complessiva del fabbricato pignorato è pari a circa 4.708,00 mq, mentre l'annessa corte scoperta pertinenziale sviluppa una superficie di circa 812 mq, quest'ultima è stata ottenuta quale differenza tra la superficie nominale della p.lla 1301 del foglio 63 del Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo (1.326 mq) e la superficie commerciale coperta del piano terra (514 mq).

Per quanto innanzi relazionato e documentato fotograficamente, sebbene dall'esterno il fabbricato pignorato sembrerebbe versare in un discreto stato manutentivo, di fatto, il suo interno versa in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza; tale stato di fatiscenza è esteso anche alle dotazioni impiantistiche, la gran parte delle quali non risultano più utilizzabili in quanto nel tempo interessate da atti vandalici.



Quanto alle aree cortilizie scoperte perimetrali il fabbricato de quo, anche esse versano in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza (cfr. foto da n. 177 a n. 218).

### ***Quesito n. 2 bis***

***“Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i”.***

L'intero complesso ricettivo pignorato risulta individuato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, riportata in all. 12.

### ***Quesito n. 4***

***“Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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”.***



## **Criterio di stima utilizzato**

Alla determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato pignorato, destinato ad albergo, oggetto della presente C.T.U., sono pervenuto utilizzando la metodologia estimativa c.d. “a costo di riproduzione vetustato”, tanto in considerazione della peculiarità della sua destinazione d’uso, per la quale non è applicabile la metodologia estimativa c.d. “sintetico comparativa”, in quanto non esiste un mercato di riferimento o comunque esso non è sufficientemente attivo e/o esteso da fornire elementi significativi per un raffronto.

## **Stima a “costo di riproduzione vetustato” del fabbricato pignorato destinato ad albergo**

Attraverso la metodologia estimativa c.d. “a costo di riproduzione vetustato”, il valore dell’immobile di che trattasi l’ho determinato prendendo in considerazione l’insieme dei “fattori di costo” che un imprenditore immobiliare ordinario deve sostenere per la sua realizzazione, cui va sommato il profitto lordo sul quale lo stesso imprenditore immobiliare ordinario può fare affidamento per dare un senso economico compiuto all’operazione immobiliare.

Tale metodo, quindi, tiene conto anche di tutte quelle spese accessorie connesse alla produzione del bene, quali: le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, gli utili d’impresa, il costo del terreno, ecc.

Le spese accessorie le ho considerate a corpo in una percentuale per ogni singola voce di costo.

Ipotizzando un processo di edificazione di ciascun fabbricato della durata di circa tre anni, nel caso in esame, ho stimato gli oneri accessori nel modo seguente:



<i>Oneri accessori relativi all'immobile (AI)</i>	
- provvigioni di acquisto	1,00%
- spese notarili	2,00%
- interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	16,00%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
<i>Oneri accessori relativi al costo di costruzione (AC)</i>	
- progetto, direzione lavori e collaudo	10,00%
- oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	1,00%
- rischio dell'imprenditore finanziatore	3,00%
<i>Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione (AU) primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001</i>	
- Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	7,50%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%

La stima del costo finale dell'investimento edilizio e, di conseguenza, del suo valore, è, quindi, riassumibile nella seguente formula:

$$Vi = \{ [CTx(1 + AI)] + [CCx(1 + AC)] + [OUx(1 + AU)] \}$$

dove:

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile;

CT = costo dell'area;

CC = costo di costruzione;

OU = costo degli oneri di urbanizzazione.

Trattandosi di un fabbricato ad uso alberghiero ubicato in una zona periferica della Città di San Giovanni Rotondo, commercialmente molto appetibile, vista la sua vicinanza al Santuario di San Pio da Pietrelcina e all'Ospedale Casa Sollievo della Sofferenza, ho stimato l'incidenza del costo di acquisto dell'area pari al 20% del costo di costruzione e un'incidenza degli oneri concessori nella misura dell'10% del costo di costruzione.



Inoltre, essendo il fabbricato di che trattasi edificato da oltre dieci anni, il valore “Vi” così ottenuto l’ho opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà, ossia del decremento di valore legato al tempo intercorso tra l’epoca della edificazione e l’attualità a causa del naturale e progressivo deterioramento delle componenti edilizie e impiantistiche.

L’entità del deprezzamento per vetustà è calcolata mediante la formula proposta dall’Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e finanziari (UEEC):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

In cui D è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A è il rapporto percentuale tra gli anni di vita dell’immobile e la sua vita utile.

Ho, inoltre, valutato un ulteriore deprezzamento del valore “Vi”, per tener conto dello stato attuale di manutenzione e di conservazione del fabbricato albergo di che trattasi, nonché della incompleta esecuzione dei lavori a livello dei due piani interrati destinati a garage, attraverso un ulteriore coefficiente di deprezzamento D1 che, nel caso in esame, ho stimato nella misura del 45%.

Pertanto il valore del costo di ricostruzione, nello stato di fatto in cui versa il fabbricato oggetto di valutazione estimativa, è pari a:

$$Visf = Vi \times (1 - (D + D1)).$$

Per la determinazione dell’attuale costo di costruzione del fabbricato di che trattasi, destinato ad albergo, ho fatto riferimento alla tabella dei costi delle opere di costruzione di nuovi edifici, con destinazione ad albergo, redatta dall’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia dal 1986 al 2006, (cfr. tabella in all. 13), aggiornando all’attualità i rispettivi valori dei costi di costruzione riferiti al 2006, applicando gli indici ISTAT nazionali del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (cfr. tabelle in all. 14), così come si evince dalla seguente tabella di calcolo.



<b>CALCOLO COSTO COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ALBERGO</b>			
anno	€/mc	note	indice medio ISTAT
2006	336,08	valore tabellato Ordine Ingegneri Foggia	79,40
2007	348,35	valore desunto in base agli indici ISTAT	82,30
2008	361,47	valore desunto in base agli indici ISTAT	85,40
2009	364,86	valore desunto in base agli indici ISTAT	86,20
2010	370,79	valore desunto in base agli indici ISTAT	87,60
2011	381,80	valore desunto in base agli indici ISTAT	90,20
2012	390,27	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,20
2013	392,81	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,80
2014	392,39	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,70
2015	394,08	valore desunto in base agli indici ISTAT	93,10
2016	395,35	valore desunto in base agli indici ISTAT	93,40
2017	397,47	valore desunto in base agli indici ISTAT	93,90
2018	402,97	valore desunto in base agli indici ISTAT	95,20
2019	405,09	valore desunto in base agli indici ISTAT	95,70
2020	407,21	valore desunto in base agli indici ISTAT	96,20
2021	423,30	valore desunto in base agli indici ISTAT	100,00
2022	473,67	valore desunto in base agli indici ISTAT	111,90
2023	483,41	valore desunto in base agli indici ISTAT	114,20
2024	483,41	valore desunto in base agli indici ISTAT	114,20

Pertanto, il costo unitario medio per metro cubo di costruzione di un fabbricato con destinazione ad albergo, ho assunto pari a 483,41 €/mc, corrispondente a 1.450,23 €/mq.

Tale importo unitario è comprensivo delle spese generali afferenti alla costruzione e dell'utile del costruttore, escluse, quindi, le spese tecniche (onorari professionali, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento, ecc.) e gli oneri concessori (oneri sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione).

La vita utile del fabbricato oggetto di valutazione estimativa, in virtù delle sue caratteristiche intrinseche (ovvero di tutte quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui tali fabbricati sono stati costruiti, quali: la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, la tipologia costruttiva, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, grado di rifinitura, dotazione impiantistica) ed estrinseche (ovvero di tutte quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale è ubicato l'immobile e alle condizioni climatiche prevalenti della località in cui esso insiste), ritengo possa quantificarsi, mediamente, in circa 60 anni.

Pertanto, alla luce dei titoli abilitativi in virtù dei quali è stato edificato e ristrutturato il fabbricato ad uso albergo di che trattasi, gli anni trascorsi dall'ultimazione della sua edificazione e



ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso (anno 2000) sino all'attualità (anno 2025) sono pari a 25 anni.

Tutto ciò premesso ritengo che **il più probabile attuale valore di mercato del fabbricato pignorato di che trattasi**, tenuto conto della sua destinazione d'uso, tipologia edilizia, epoca della costruzione, consistenza, caratteristiche delle finiture, dotazione impiantistica, stato generale di manutenzione e di conservazione è pari a € 3.144.709,79, come si evince dalla seguente tabella di calcolo, che in cifra tonda si assume pari a **€ 3.145.000,00**.

#### Stima a costo di riproduzione vetustato del fabbricato albergo

Parametri utili per la determinazione del suo più probabile valore di mercato

sup. comm.le (mq.)	<b>4.708,00</b>	
	unitario	totale (€)
CT (€/mq.)	290,05	1.365.536,57
CC (€/mq.)	1.450,23	6.827.682,84
OU (€/mq.)	116,02	546.214,63
anni di vita dell'immobile		25
anni di vita utile dell'immobil		60
A		42%
<i>Oneri accessori relativi all'immobile (AI)</i>		
provvigioni di acquisto		1,00%
spese notarili		2,00%
interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)		16,00%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziator		12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziator		1,00%
sommano		32,00%
<i>Oneri accessori relativi al costo di costruzione (AC)</i>		
progetto, direzione lavori e collaudo		10,00%
oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi		1,00%
rischio dell'imprenditore finanziator		3,00%
sommano		14,00%
<i>Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione (AU) primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001</i>		
Interessi passivi per anni 1,5 al 5%		7,50%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziator		12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziator		1,00%
sommano		20,50%
Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo (€)		10.244.255,33
D = deprezzamento percentuale per vetustà (%)		24,30
D <sub>1</sub> = deprezzamento percentuale per stato di manutenzione (%)		45,00
Visf = valore del costo di ricostruzione nello stato di fatto (€)		<b>3.144.709,79</b>



**Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

<b>Immobile</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore quota di diritto</b>
Fabbricato ad uso albergo con annessa corte esclusiva	€ 3.145.000,00	€ 3.145.000,00

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene immobile:**

- riduzione del 0,5% per assenza di garanzia per vizi occulti: € 15.725,00
  - riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
  - riduzione per stato di possesso: €
  - riduzione per spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
  - riduzione per spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
  - riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
  - riduzione per spese amministrative e tecniche per la regolarizzazione
    - urbanistica: € 3.100,00
    - catastale: € 850,00
- Sommano: € 19.675,00**

**Prezzo base d'asta dell'immobile:** il valore a base d'asta dell'immobile oggetto del presente lotto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a:  
€ 3.125.325, **in cifra tonda € 3.125.000,00.**

***Quesito n. 5***

***“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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola”.**

Il bene immobile pignorati, interessati della presente C.T.U., è un bene indiviso, per il quali le quote spettanti all'esecutato, come innanzi detto, sono pari all'intero.

Nella sottostante tabella per l'unico lotto formato sono stati indicati:

- il valore di stima del bene immobile;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto del bene immobile per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

<i>N.</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotta</i>
<i>1</i>	<i>Fabbricato destinato ad hotel, ristorante e bar con annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in San Giovanni Rotondo (FG), alla Via Martin Luther King nn. 2, 4 e 6, angolo Viale Aldo Moro, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 1301 sub. 2, categoria F/2 (collabente), piano S1-4.</i>	<i>€ 3.145.000,00</i>	<i>€ 3.145.000,00</i>	<i>€ 3.125.000,00</i>

### **Quesito n. 6**

**“Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.**

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>1</i>	<i>Fabbricato destinato ad hotel, ristorante e bar con annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in San Giovanni Rotondo (FG), alla Via Martin Luther King nn. 2, 4 e 6, angolo Viale Aldo Moro</i>	<i>Superficie coperta comm.le: mq 4.708;</i>	<i>l'intero fabbricato con l'annessa area scoperta di pertinenza, confina a Nord con la S.S. 272 che nell'abitato di San Giovanni Rotondo è denominata Viale Aldo Moro e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Martin Luther King e con i seguenti immobili, tutti ricadenti nel foglio 63, identificati dalle p.lle 740, 831, 827 e 1634, salvo altri.</i>	<i>foglio 63, p.lla 1301 sub. 2, categoria: F/2 (unità collabente); indirizzo: Viale Aldo Moro n. 97 Piano S1-4</i>	<i>€ 3.125.000,00</i>



### ***Quesito n. 7***

*“Individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni”.*

Allo stato la struttura ricettiva pignorata è nel possesso della società esecutata.

### ***Quesito n. 8***

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

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, anche di natura condominiale, gravanti su tutti i beni immobili pignorati.



## ***Quesito n. 9***

***“Accertamento dell’esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”.***

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla certificazione notarile versata in atti della presente procedura esecutiva, si evince che sul bene immobile pignorato oggetto della presente C.T.U. i gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **ISCRIZIONI:**

- **ISCRIZIONE** del 09.10.1999 ai nn. 17628/3239; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott. Vincenzo Meterangelis di Foggia atto del 23.09.1999 di Rep. 18669/8778; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante, tra l’altro, sugli immobili identificati dalle p.lle 8 sub.ni 3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e sulla p.lla 739 di Ha 0.10.88 del foglio 63 del Catasto Terreni);
- **ISCRIZIONE** del 05.12.2000 ai nn. 21997/3256; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott.ssa Alba Mazzeo di Foggia atto del 30.11.2000 di Rep. 40330/9199; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante, tra l’altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);
- **ISCRIZIONE** del 03.08.2016 ai nn. 15484/1943; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA decreto ingiuntivo del 29.06.2016 di Rep. n. 1648/1; IPOTECA GIUDIZIALE (gravante, tra l’altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);
- **ISCRIZIONE** del 19.12.2016 ai nn. 24734/3070; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA decreto ingiuntivo del 15.11.2016 di Rep. n. 2707; IPOTECA GIUDIZIALE



(gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);

- **ISCRIZIONE** del 23.02.2017 ai nn. 3995/574; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA decreto ingiuntivo del 09.02.2017 di Rep. n. 220; IPOTECA GIUDIZIALE (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);
- **ISCRIZIONE** del 27.09.2019 ai nn. 20363/2939 in rinnovazione della precitata ipoteca volontaria del 09.10.1999 ai nn. 17628/3239; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott. Vincenzo Meterangelis di Foggia atto del 23.09.1999 di Rep. 18669/8778; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalle p.lle 1301 sub. 2 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e sulla p.lla 1301 di Ha 0.13.26 del foglio 63 del Catasto Terreni);
- **ISCRIZIONE** del 17.11.2020 ai nn. 21584/2441 in rinnovazione della precitata ipoteca volontaria del 05.12.2000 ai nn. 21997/3256; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott.ssa Alba Mazzeo di Foggia atto del 30.11.2000 di Rep. 40330/9199; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);

#### **TRASCRIZIONI:**

- **TRASCRIZIONE** del 07.04.2010 ai nn. 7548/5146; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalle p.lle 8 sub.ni 3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e sulla p.lla 739 di Ha 0.10.88 del foglio 63 del Catasto Terreni);
- **TRASCRIZIONE** del 25.05.2016 ai nn. 10228/7688; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO



IMMOBILI (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalle p.lle 1301 sub. 2 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e sulla p.lla 1301 di Ha 0.13.26 del foglio 63 del Catasto Terreni);

### ***Quesito n. 10***

***“Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza”.***

Il fabbricato pignorato destinato ad hotel, ristorante e bar con annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in San Giovanni Rotondo (FG), alla Via Martin Luther King nn. 2, 4 e 6, angolo Viale Aldo Moro, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 1301 sub. 2

Tale fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- 1) C.E. n. 122 del 31.03.1998, avente ad oggetto la: *“Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a pensione, realizzazione di un vano scala-ascensore per l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'adeguamento alle norme di prevenzione incendio, relativo al fabbricato esistente”*, rilasciata ai fratelli \*\*\*\*\* Nicola, Aldo e Valentino (cfr. C.E. n. 122/1998 in all. 15);
- 2) C.E. n. 124 del 02.04.1998, avente ad oggetto la: *“Realizzazione di un interrato destinato a parcheggio da annettere ad un fabbricato esistente da adibire a pensione”*, rilasciata ai fratelli \*\*\*\*\* Nicola, Aldo e Valentino, in qualità di legali rappresentanti della esecutata \*\*\*\*\* S.r.l. (cfr. C.E. n. 124/1998 in all. 16);
- 3) C.E. n. 12 del 14.01.1999, avente ad oggetto: *“Ampliamento di una struttura ricettiva in fase di realizzazione con accorpamento delle CC.EE. nn. 122 e 124, ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, Via Novelli, strade di PRG e circumvallazione sud – Zona C2*



della variante al P.R.G. ”, rilasciata ai fratelli \*\*\*\*\* Nicola, Aldo e Valentino, in qualità di legali rappresentanti della esecutata \*\*\*\*\* S.r.l. (cfr. C.E. n. 12/1999 in all. 17);

- 4) C.E. n. 170 del 31.03.1999, avente ad oggetto la: “*Variante alla C.E. n°12/99 progetto in deroga, ai sensi della Delibera Consiliare n.32/98 relativo all’ ampliamento di una struttura ricettiva in fase di realizzazione con accorpamento delle CC.EE. nn. 122 e 124, ricadente nell’ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, Via Novelli, strade di PRG e circumvallazione sud – Zona C2 della variante al P.R.G., rilasciata ai fratelli \*\*\*\*\* Nicola, Aldo e Valentino, in qualità di legali rappresentanti della esecutata \*\*\*\*\* S.r.l. (cfr. C.E. n. 170/1999 in all. 18);*
- 5) C.E. n. 112 del 13.03.2000, avente ad oggetto la: “*Variante alla C.E. n. 170/99 progetto in deroga, ai sensi della Delibera Consiliare n. 32/98 relativo all’ ampliamento di una struttura ricettiva in fase di realizzazione con accorpamento delle CC.EE. nn. 122 e 124, e relative varianti, ricadente nell’ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, Via Novelli, strade di PRG e circumvallazione sud – Zona C2 della variante al P.R.G., rilasciata ai fratelli \*\*\*\*\* Nicola, Aldo e Valentino, in qualità di legali rappresentanti della esecutata \*\*\*\*\* S.r.l. (cfr. C.E. n. 112/2000 in all. 19);*
- 6) Permesso di Abitabilità o d’uso del 02.08.2000 relativa alla struttura ricettiva denominata “Hotel Ristorante \*\*\*\*\*” rilasciata dall’Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) ai fratelli \*\*\*\*\* Nicola, Aldo e Valentino, in qualità di legali rappresentanti della esecutata \*\*\*\*\* S.r.l., dal quale si evince che i lavori di cui ai sopraelencati titoli abilitativi sono stati ultimati nell’aprile 2000 (cfr. Permesso di Abitabilità del 02.08.2000 in all.20);
- 7) Domanda di Sanatoria di opere abusive senza aver eseguito opere edilizie del 09.12.2004 di Prot. n. 29340/2004 (cfr. Domanda di Sanatoria del 09.12.2004 in all. 21), relativa alle seguenti avvenute trasformazioni:



- uno spogliatoio al primo piano (piano terra catastale), uno al secondo piano (piano primo catastale), uno al terzo piano (piano secondo catastale) e uno al quarto piano (piano terzo catastale), per complessivi quattro spogliatoi, trasformati in quattro camere;
- cinque ripostigli nel sottotetto, a livello del quarto piano (piano terzo catastale), trasformati in altrettante camere;
- lavanderia, stenditoio, ripostiglio e archivio a livello del quinto piano sottotetto (piano quarto catastale), trasformati in quattro camere.

Tale pratica, allo stato, non risulta ancora definita in quanto non è stata completata l'istruttoria per la mancata acquisizione degli atti integrativi, richiesti dall'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in data 22.01.2008 di Prot. N. 29340/2004 (cfr. Richiesta di atti integrativi del 22.01.2008 in all. 22).

### ***Verifica della conformità urbanistico-edilizia***

Nel corso del sopralluogo peritale effettuato presso il fabbricato pignorato di che trattasi, ho accertato che:

- le planimetrie catastali del primo e secondo piano interrato, entrambe rappresentative dello stato attuale dei luoghi, possono considerarsi conformi ai rispettivi elaborati grafici di progetto assentiti dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, pertanto possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetrie di progetto del primo e secondo piano interrato assentite dal Comune di San Giovanni Rotondo in all.ti 23 e 24 e le relative planimetrie catastali in all. 2);
- la pianta del piano seminterrato – stato di fatto, non risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, per l'avvenuta realizzazione di una tettoia chiusa ricavata nell'originario pozzo luce, pertanto essa non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria di



progetto del piano seminterrato assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo in all. 25 e pianta del piano seminterrato – stato di fatto in all. 6);

- la pianta del piano terra – stato di fatto, non risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo (oggetto di richiesta di condono allo stato non ancora definita), pertanto essa non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria di progetto del piano terra assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo in all. 26 e pianta del piano terra – stato di fatto in all. 7);
- la pianta del primo piano – stato di fatto, non risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo (oggetto di richiesta di condono allo stato non ancora definita), pertanto essa non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria di progetto del primo piano assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo in all. 27 e pianta del primo piano – stato di fatto in all. 8);
- la pianta del secondo piano – stato di fatto, non risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo (oggetto di richiesta di condono allo stato non ancora definita), pertanto essa non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria di progetto del secondo piano assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo in all. 28 e pianta del secondo piano – stato di fatto in all. 9);
- la pianta del terzo piano – stato di fatto, non risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo e di cinque ripostigli in altrettante camere d'albergo (tutte oggetto di richiesta di condono allo stato non ancora definita), pertanto essa non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio



(cfr. planimetria di progetto del terzo piano assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo in all. 29 e pianta del terzo piano – stato di fatto in all. 10);

- la pianta del quarto piano – stato di fatto, non risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, per l'avvenuta trasformazione di uno stenditoio, di un lavatoio, di un ripostiglio e di un archivio in quattro camere d'albergo (tutte oggetto di richiesta di condono allo stato non ancora definita), pertanto essa non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria di progetto del quarto piano assentita dal Comune di San Giovanni Rotondo in all. 30 e pianta del terzo piano – stato di fatto in all. 11).

### ***Quesito n. 11***

***“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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria”.***

Poiché l'immobile pignorato interessato dalla presente C.T.U. è un fabbricato di categoria catastale F/2, ovvero classificato come collabente, esso rientra tra i casi in cui non bisogna dotare l'immobile di un Attestato di Prestazione Energetica a sensi dell'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005, nonché dell'appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***“Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti”.***



L'immobile pignorato, oggetto della presente C.T.U., risulta regolarmente accatastato.

### ***Quesito n. 11 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”.***

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che alcune delle attuali planimetrie del fabbricato pignorato presentano le seguenti difformità rispetto a quelle depositate agli atti del catasto:

- la pianta attuale del piano seminterrato non risulta conforme alla relativa planimetria catastale per le avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi (cfr. pianta del piano seminterrato – stato di fatto in all. 6 e la relativa planimetria catastale in all. 2);
- la pianta attuale del piano terra non risulta conforme alla relativa planimetria catastale per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo, oggetto di richiesta di condono, allo stato non ancora definita (cfr. pianta del piano terra – stato di fatto in all. 7 e la relativa planimetria catastale in all. 2);
- la pianta attuale del primo piano non risulta conforme alla relativa planimetria catastale per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo, oggetto di richiesta di condono, allo stato non ancora definita (cfr. pianta del primo piano – stato di fatto in all. 8 e la relativa planimetria catastale in all. 2);
- la pianta attuale del secondo piano non risulta conforme alla relativa planimetria catastale per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo, oggetto di richiesta di condono, allo stato non ancora definita (cfr. pianta del secondo piano – stato di fatto in all. 9 e la relativa planimetria catastale in all. 2);



- la pianta attuale del terzo piano non risulta conforme alla relativa planimetria catastale per l'avvenuta trasformazione di uno spogliatoio in una camera d'albergo e di cinque ripostigli in altrettante camere d'albergo, tutte oggetto di richiesta di condono, allo stato non ancora definita (cfr. pianta del terzo piano – stato di fatto in all. 10 e la relativa planimetria catastale in all. 2);
- la pianta attuale del quarto piano non risulta conforme alla relativa planimetria catastale per l'avvenuta trasformazione di uno stenditoio, di un lavatoio, di un ripostiglio e di un archivio in quattro camere d'albergo, tutte oggetto di richiesta di condono, allo stato non ancora definita (cfr. pianta del quarto piano – stato di fatto in all. 11 e la relativa planimetria catastale in all. 2).

Tutte le predette difformità catastali necessitano di regolarizzazione catastale e le relative spese ho stimato in complessivi € 850,00, comprensive di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 800,00).

### ***Quesito n. 11 c***

***“Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa”.***

L'immobile pignorato, per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, è stato edificato dopo il 01.09.1967, a seguito del rilascio da parte del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 122 del 31.03.1998 (cfr. C.E. n. 122/1998 in all. 15);
- C.E. n. 124 del 02.04.1998 (cfr. C.E. n. 124/1998 in all. 16);
- C.E. n. 12 del 14.01.1999 (cfr. C.E. n. 12/1999 in all. 17);
- C.E. n. 170 del 31.03.1999 (cfr. C.E. n. 170/1999 in all. 18);
- C.E. n. 112 del 13.03.2000 (cfr. C.E. n. 112/2000 in all. 19);



con ultimazione dei lavori avvenuta nell'aprile 2000 (cfr. Permesso di Abitabilità del 02.08.2000 in all.20).

### ***Quesito n. 11 d***

***“Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato”.***

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al precedente quesito n. 10.

### ***Quesito n. 11 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”.***

Alla luce di quanto relazionato nella risposta al precedente quesito n.10, tutte le opere abusive riscontrate, ad eccezione della tettoia realizzata a livello del piano seminterrato all’interno del pozzo luce, che dovrà essere rimossa, sono suscettibili di sanatoria.

Trattasi, infatti, di variazioni interne di natura distributiva degli spazi e di cambio di destinazione d’uso, quest’ultimo non rilevante ai sensi dell’art. 23-ter comma 1 del dpr 380/2001 attualmente vigente, in quanto, sebbene non accompagnato dalla esecuzione di opere edili, non è avvenuto tra categorie funzionali diverse.



Tale cambio di destinazione d'uso ha, infatti, riguardato alcuni vani del fabbricato pignorato, avente caratteristica funzionale turistico-ricettiva (ovvero destinato ad hotel, ristorante e bar), la cui destinazione d'uso è passata da spogliatoio, ripostiglio, stenditoio, lavatoio, e archivio a stanze di albergo, sempre a servizio del medesimo fabbricato e con la medesima caratteristica funzionale turistico-ricettiva.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità suscettibili di sanatoria, le ho stimate in complessivi € 3.100,00, di cui € 1.100,00 di sanzione amministrativa e € 1.500,00 per spese tecniche, ed € 500,00 per lo smontaggio della tettoia abusiva realizzata a livello del piano seminterrato e il conferimento in discarica autorizzata del materiale di risulta, il tutto al netto di IVA e Cassa come per legge.

### ***Quesito n. 11 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 DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione 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”.***



Nulla da riferire al riguardo, trattandosi di una struttura turistico-ricettiva destinata ad hotel, ristorante e bar.

### ***Quesito n. 12***

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito in quanto non trattasi di immobili “... occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...” (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008). Infatti, la procedura di espropriazione immobiliare è stata avviata per insolvenze non derivanti da mutuo per acquisto dell'abitazione.

### ***Quesito integrativo formulato dal G.E.***

***di cui alla parte motiva del provvedimento del 17.10.2024***

***“L’ausiliario dia altresì risposta a quanto evidenziato con provvedimento del 17.10.2024 in parte motiva (ovvero tipologia di intervento edilizio posta in essere sull’originario fabbricato ed individuazione dei beni di proprietà di ciascun condebitore secondo il titolo di provenienza originario con indicazione separata del relativo valore)”.***

Alla luce delle risposte date ai precedenti quesiti, relaziono quanto segue in ordine a quanto evidenziato dal G.E. nella parte motiva del provvedimento del 17.10.2024.



### **Tipologia di intervento edilizio posta in essere sull'originario fabbricato**

Il fabbricato pignorato oggetto della presente C.T.U. si compone di tre corpi di fabbrica che, sebbene realizzati in tempi diversi, attualmente si presentano come un unico fabbricato destinato a struttura turistico-ricettiva alberghiera (cfr. foto n. 2).

Il primo corpo di fabbrica, ubicato nella zona nord, è costituito dal fabbricato preesistente (cfr. foto n. 3) che, a seguito di Concessione Edilizia n. 122/98, è stato oggetto di un intervento edilizio di ristrutturazione volto ad adeguarlo al cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a pensione.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito dall'ampliamento del predetto fabbricato preesistente che, a seguito di C.E. n. 124/98, è consistito nella realizzazione di un piano interrato destinato a parcheggio da anettere alla pensione, attualmente adibito a deposito e locali di supporto, accessibile da una rampa carrabile, ubicata lungo il lato ovest del fabbricato pignorato, che si diparte dal civico n. 117 di Viale Aldo Moro (cfr. foto nn. 5 e 6).

Il terzo corpo di fabbrica, infine, è costituito dal fabbricato di nuova edificazione realizzato in aderenza al preesistente fabbricato, previa realizzazione di un idoneo giunto tecnico, assentito con la C.E. n. 12/99 e sue successive varianti, ovvero C.E. n. 170/1999 e C.E. n. 112/2000 (cfr. foto nn. 4).

### **Individuazione dei beni di proprietà di ciascun condebitore secondo il titolo di provenienza originario con indicazione separata del relativo valore**

A tutto il 07.04.2010, data di trascrizione del pignoramento, il complesso turistico ricettivo pignorato, interessato dalla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio (censito nel C.F. al foglio 63, p.lla 1301 sub. 2 Cat. F/2 - collabente) risulta nella piena proprietà della Società esecutata, \*\*\*\*\* S.r.l., ovvero degli esecutati, fratelli \*\*\*\*\* Nicola, \*\*\*\*\* Aldo e \*\*\*\*\* Valentino, essendone i rappresentanti legali.



Sulla scorta degli atti elencati dal punto 1) al punto 7) della ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, si può affermare che ciascuno dei fratelli \*\*\*\*\* è proprietario della quota di 1/3 del fabbricato pignorato, per averlo in parte edificato e in parte ristrutturato.

Il valore della quota di 1/3 della piena proprietà del fabbricato pignorato, considerato il suo valore di stima al netto degli adeguamenti e delle correzioni ad esso operate, è pari a € 1.041.667 (ovvero € 3.125.000,00/3).



# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## DELL'UNICO LOTTO FORMATO

### LOTTO UNICO:

Quota di proprietà di 1/1 del fabbricato destinato ad hotel, ristorante e bar con annessa area scoperta pertinenziale, denominato “Hotel \*\*\*\*\*”, ubicato in San Giovanni Rotondo (FG), alla Via Martin Luther King nn. 2, 4 e 6, angolo Viale Aldo Moro, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 1301 sub. 2, categoria F/2 (collabente), piano S1-4.

*tipologia del bene:* fabbricato destinato a struttura turistico-ricettiva denominata “Hotel Ristorante \*\*\*\*\*”;

*sommara descrizione:* il fabbricato di che trattasi si compone di tre corpi di fabbrica che, sebbene realizzati in tempi diversi, attualmente si presentano come un unico fabbricato destinato a struttura turistico-ricettiva alberghiera (cfr. foto n. 2). Tale fabbricato consta dei seguenti otto livelli di piano, tutti attualmente in disuso, che versano in uno stato di totale fatiscenza e abbandono; tale stato di fatiscenza, oltre che alle finiture, è esteso anche alle dotazioni impiantistiche ivi presenti, non più utilizzabili in quanto vandalizzate:

- 1) secondo piano interrato che si compone di: garage (rimasto allo stato grezzo ed incompiuto è privo di ogni pavimentazione ed impianti), ripostiglio, deposito, locali tecnici (pompa sollevamento liquami, pompe antincendio) e vano scala, il tutto per una



superficie coperta lorda di circa 759 mq. (cfr. planimetria catastale in all. 2 e foto da n. 7 a n. 23);

- 2) il primo piano interrato si compone di: garage (rimasto allo stato grezzo ed incompiuto è privo di ogni pavimentazione ed impianti), vani per impianti tecnologici (riserva idrica), deposito, due ripostigli, locali destinati a wc e vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 929 mq (cfr. planimetria catastale in all. 2 e foto da n. 24 a n. 56). L'accesso alla rampa carrabile di arrivo al piano si presenta interamente murato;
- 3) il piano seminterrato si compone di: reception-hall-bar, tre ripostigli, sala ristorante, sala con forno, office - cucina, e w.c., il tutto per una superficie coperta lorda di circa 954 mq. (pianta piano seminterrato – stato di fatto in all. 6 e foto da n. 57 a n. 108). Il piano seminterrato consta, inoltre, di un pozzo luce che, allo stato, si presenta parzialmente coperto con una tettoia realizzata con dei pannelli metallici grecati coibentati sorretti da una struttura metallica intelaiata, interamente chiusa con vetrata in pannelli di policarbonato montati su infissi in alluminio (cfr. pianta piano seminterrato – stato di fatto in all. 6 e foto nn. 71 e 72 e da n. 109 a n. 112);
- 4) il piano terra si compone di: n. 16 camere di albergo ed una suite, per complessivi 25 posti letto, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 514 mq (cfr. pianta piano terra – stato di fatto in all. 7 e foto da n. 113 a n. 135). Il piano terra consta, inoltre, di



un cortile interno di circa 140 mq e di un cortile perimetrale; entrambi i cortili fungono da copertura dei locali in piano seminterrato;

- 5) il primo piano si compone di: n. 17 camere di albergo ed una suite, per complessivi 26 posti letto, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 524 mq (cfr. pianta primo piano – stato di fatto in all. 8 e foto da n. 136 a n. 148);
- 6) il secondo piano si compone di: n. 14 camere di albergo ed una suite, per complessivi 22 posti letto, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 481 mq (cfr. pianta secondo piano – stato di fatto in all. 9 e foto da n. 149 a n. 154). Il secondo piano consta, inoltre, di un terrazzo a livello di circa 45 mq;
- 7) il terzo piano si compone di: n. 9 camere di albergo, più altre cinque (oggetto di richiesta di condono), per complessivi 13 posti letto, oltre a uno spogliatoio trasformato in camera (oggetto di richiesta di condono), ai corridoi di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 408 mq (cfr. pianta terzo piano – stato di fatto in all. 10 e foto da n. 155 a n. 160);
- 8) il quarto piano si compone di: n. 4 camere di albergo (oggetto di richiesta di condono), oltre a un corridoio di disimpegno, a un piccolo ripostiglio e al vano scala, il tutto per una superficie coperta



lorda di circa 139 mq (cfr. pianta quarto piano – stato di fatto in all. 11 e foto da n. 161 a n. 176). Il quarto piano consta, inoltre, di un piccolo terrazzino a livello di circa 8,75 mq;

**comune di ubicazione:** San Giovanni Rotondo (FG);

**frazione, via o località:** Via Martin Luther King nn. 2, 4 e 6, angolo Viale Aldo Moro, dal quale riceve accesso carrabile dal civico n. 117;

**confini:** l'intero fabbricato con l'annessa area scoperta di pertinenza, confina a Nord con la S.S. 272 che nell'abitato di San Giovanni Rotondo è denominata Viale Aldo Moro e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Martin Luther King e con i seguenti immobili, tutti ricadenti nel foglio 63, identificati dalle p.lle 740, 831, 827 e 1634, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 3 e foto satellitare con individuazione dell'immobile pignorato in all. 4);

**estensione e dati catastali:** l'intero fabbricato sviluppa una superficie commerciale coperta di circa 4.708 mq e una superficie dell'area cortilizia pertinenziale di circa 812,00 mq.

Il fabbricato pignorato risulta così censito nel Catasto Fabbricati (cfr. visura storica catastale in all. 1):

foglio 63, p.lla 1301 sub. 2, con i seguenti dati di classamento: categoria: F/2 (unità collabente); indirizzo: Viale Aldo Moro n. 97 Piano S1-4; intestato a:

- \*\*\*\*\* ALDO, nato a San Giovanni Rotondo – FG il 16.06.1942, C.F.: \*\*\* LDA 42H16 H926F; proprietà per 1/3 quota provvisoria da definirsi con atto legale;
- \*\*\*\*\* NICOLA, nato a San Giovanni Rotondo – FG il 04.10.1938, C.F.: \*\*\* NFL 38R04 H926X; proprietà per 1/3 quota provvisoria da definirsi con atto legale;



- \*\*\*\*\* VALENTINO, nato a San Giovanni Rotondo – FG il 27.03.1946, C.F.: \*\*\* VNT 46C27 H926Q; proprietà per 1/3 quota provvisoria da definirsi con atto legale;

**attuale proprietario:** il fabbricato pignorato, interessato dalla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio (censito nel C.F. al foglio 63, p.lla 1301 sub. 2 Cat. F/2 - collabente) è nella piena proprietà degli esecutati fratelli \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO, \*\*\*\*\* ALDO e \*\*\*\*\* VALENTINO, in ragione di 1/3 ciascuno, e, quindi, è nella piena proprietà della Società esecutata \*\*\*\*\* S.r.l., della quale gli esecutati fratelli \*\*\*\*\* ne sono i rappresentanti legali;

**titolo di provenienza del bene:** a tutto il 07.04.2010, data di trascrizione del pignoramento, il fabbricato pignorato, interessato dalla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio (censito nel C.F. al foglio 63, p.lla 1301 sub. 2 Cat. F/2 - collabente) risulta nella piena proprietà degli esecutati fratelli \*\*\*\*\* NICOLA FRANCO, \*\*\*\*\* ALDO e \*\*\*\*\* VALENTINO, in ragione di 1/3 ciascuno, per averlo in parte edificato e in parte ristrutturato sui beni immobili a loro pervenuti con gli atti elencati ai punti da 1) a 7) della cronistoria ventennale riportata nella risposta al quesito n.1bis;

**eventuale stato di comproprietà:** l'immobile non risulta in stato di comproprietà con soggetti terzi non esecutati;

**iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 09.10.1999 ai nn. 17628/3239; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott. Vincenzo Meterangelis di Foggia atto del 23.09.1999 di Rep. 18669/8778; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante, tra l'altro, sugli



immobili identificati dalle p.lle 8 sub.ni 3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e sulla p.lla 739 di Ha 0.10.88 del foglio 63 del Catasto Terreni);

- ISCRIZIONE del 05.12.2000 ai nn. 21997/3256; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott.ssa Alba Mazzeo di Foggia atto del 30.11.2000 di Rep. 40330/9199; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);
- ISCRIZIONE del 03.08.2016 ai nn. 15484/1943; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA decreto ingiuntivo del 29.06.2016 di Rep. n. 1648/1; IPOTECA GIUDIZIALE (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);
- ISCRIZIONE del 19.12.2016 ai nn. 24734/3070; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA decreto ingiuntivo del 15.11.2016 di Rep. n. 2707; IPOTECA GIUDIZIALE (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);
- ISCRIZIONE del 23.02.2017 ai nn. 3995/574; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA decreto ingiuntivo del 09.02.2017 di Rep. n. 220; IPOTECA GIUDIZIALE (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);
- ISCRIZIONE del 27.09.2019 ai nn. 20363/2939 in rinnovazione della precitata ipoteca volontaria del 09.10.1999 ai nn. 17628/3239; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott. Vincenzo Meterangelis di Foggia atto del 23.09.1999 di Rep. 18669/8778; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalle p.lle 1301 sub. 2 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e sulla p.lla 1301 di Ha 0.13.26 del foglio 63 del Catasto Terreni);



➤ ISCRIZIONE del 17.11.2020 ai nn. 21584/2441 in rinnovazione della precitata ipoteca volontaria del 05.12.2000 ai nn. 21997/3256; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott.ssa Alba Mazzeo di Foggia atto del 30.11.2000 di Rep. 40330/9199; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalla p.lla 8 sub. 16 e p.lla 739, tra di loro graffate, del foglio 63 del Catasto Fabbricati);

**trascrizioni:**

➤ TRASCRIZIONE del 07.04.2010 ai nn. 7548/5146; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalle p.lle 8 sub.ni 3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e sulla p.lla 739 di Ha 0.10.88 del foglio 63 del Catasto Terreni);

➤ TRASCRIZIONE del 25.05.2016 ai nn. 10228/7688; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (gravante, tra l'altro, sugli immobili identificati dalle p.lle 1301 sub. 2 del foglio 63 del Catasto Fabbricati e sulla p.lla 1301 di Ha 0.13.26 del foglio 63 del Catasto Terreni);

**stato di occupazione o di possesso:** l'intero fabbricato pignorato, oggetto del presente lotto unico, è nel possesso della società esecutata;

**regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 122 del 31.03.1998 (cfr. C.E. n. 122/1998 in all. 15);
- C.E. n. 124 del 02.04.1998 (cfr. C.E. n. 124/1998 in all. 16);
- C.E. n. 12 del 14.01.1999 (cfr. C.E. n. 12/1999 in all. 17);
- C.E. n. 170 del 31.03.1999 (cfr. C.E. n. 170/1999 in all. 18);
- C.E. n. 112 del 13.03.2000 (cfr. C.E. n. 112/2000 in all. 19);

Per le ragioni addotte nella risposta data al quesito n. 10:



- le piante del primo e secondo piano interrato possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la pianta del piano seminterrato – stato di fatto non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la pianta del piano terra – stato di fatto non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la pianta del primo piano – stato di fatto non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la pianta del secondo piano – stato di fatto non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la pianta del terzo piano – stato di fatto non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la pianta del quarto piano – stato di fatto non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio

**valore del bene da porre a base d'asta:** € 3.125.000,00;

**diritto:** proprietà;

**quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 04 febbraio 2025

*L'esperto incaricato*  
*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

