

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.: dott. Claudio CARUSO

<<<<< >>>>>

RELAZIONE TECNICA

Esecuzione Immobiliare N. 514/2016 R.G. Es.

Promossa da:

Debitore:

<<<<< >>>>>

PREMESSA

Con ordinanza del G.E. dott.ssa Stefania RIGNANESE emessa in data 04.09.2018,
il sottoscritto) (

critto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia
veniva nominato Esperto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 514/2016
R.G. in epigrafe; nell'udienza del 15.01.2019 prestava il giuramento di rito e gli
venivano formulati i quesiti cui rispondere.

Dagli atti del fascicolo risultava oggetto di esecuzione il seguente compendio
pignorato in

- *proprietà superficiale del complesso immobiliare adibito a struttura alberghiera sito nel Comune di Peschici (FG) località Pozzo – Valle Clavia, insistente su terreno di proprietà del Comune di Peschici; immobili identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 10, - mapp. 295, sub. 1, p. T, cat. C/2, cl. 12, mq. 27, r.c. €.136,65;*



- mapp. 295, sub. 2, p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 8,5, r.c. €.834,08;

- mapp. 295, sub. 3, p. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 4, r.c. €.464,81;

in forza di un credito di € 412.405,84 vantato da _____ per essa
_____ e intervento nella procedura di _____

A seguito di diversi sopralluoghi espletati, si accertavano difformità per distribuzione e consistenza del compendio pignorato rispetto all'originario unico plesso di cui al mappale 295 subb 1-2-3 posto a garanzia di mutuo, nonché la presenza di un corpo di fabbrica distaccato, ma comunque inscindibile dalla struttura alberghiera e già esistente all'epoca dell'erogazione del mutuo, oltre ad altre opere minori; presso gli uffici del Comune di Peschici venivano rinvenute diverse pratiche di Condono Edilizio inoltrate ai sensi della Legge 724/94 per abusi commessi prima del 31.12.1993, pratiche tutte non ancora definite, inerenti la gran parte delle difformità riscontrate, compreso il corpo distaccato e la diversa destinazione dell'intero complesso; inoltre si accertava che detti immobili risultano effettivamente adibiti a struttura turistico-alberghiera [per quanto l'originario plesso pignorato accatastato a destinazione ordinaria (A/3 – abitazione e C/2 – deposito), invece che speciale (D/2 – struttura alberghiera), con il corpo di fabbrica distaccato neanche accatastato] all'insegna _____ già
"_____", occupati dal _____ in forza di
"Preliminare di Compravendita" del 21.03.2007 e "Contratto di Comodato ventennale" del 07.06.2007 (antecedenti il pignoramento del 2016, ma non registrati), con successivi atti integrativi.

Quanto riscontrato veniva relazionato al Signor Giudice in data 10.06.2019, chiedendo sostanzialmente se la stima del compendio dovesse comprendere anche il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra costituito da quattro camere e servizi,



distaccato dalla struttura pignorata (*posta a garanzia del mutuo*), ma comunque facente parte della struttura alberghiera.

Seguiva la sospensione delle attività peritali fino a nuovo ordine e veniva accordata la richiesta di rinvio da parte del creditore procedente per poter perfezionare l'estensione del pignoramento all'intera struttura alberghiera.

All'uopo, dopo diverse udienze ed avvicendamenti [*quali: l'assegnazione della procedura al Sig. Giudice Dott. Claudio CARUSO, l'intervento nella procedura di*

successiva rinuncia da parte di
surroga del creditore intervenuto sig. 1

creditore procedente 2 *rinunciante*], si provvedeva all'Accatastamento dell'intero complesso immobiliare nella effettiva categoria di destinazione/utilizzo, previa redazione del relativo Tipo Mappale, come da incarico ricevuto nell'udienza del 03.07.2024, così assegnando idonei identificativi catastali all'intera struttura alberghiera ai fini dell'estensione del pignoramento a tutti i suoi corpi di fabbrica.

Allo stato, pertanto, si procede alla stima del seguente compendio immobiliare in ditta:

- *proprietà superficiaria del complesso alberghiero sito nel Comune di Peschici (FG) località Pozzo – Valle Clavia, insistente su terreno di proprietà del Comune di Peschici, individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 10 Particella 295 Subalterno 4, categoria D/2 (struttura alberghiera), con rudere Subalterno 5, categoria F/2 (unità collabente).*

SOPRALLUOGO ED INDAGINI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, previa convocazione con raccomandate tipo 1-PdC inviate alla sede della società *2* al suo rappresentante legale sig. *3* rambe poi tornate allo scrivente per compiuta



giacenza), il sottoscritto si recava presso gli immobili pignorati in Peschici alla località Pozzo – Valle Clavia in data 09.04.2019; sul posto si riscontrava la presenza del sig. _____) che riferiva di essere in possesso della struttura turistico-alberghiera in questione all'insegna _____ sin dal 2007 in forza di contratto preliminare di compravendita e successive integrazioni; documentazione che trasmetteva successivamente via mail per il tramite del proprio legale (*Allegato 7*). Nella circostanza, pur non essendo a conoscenza della procedura in corso e del fissato sopralluogo, il _____ aveva pienamente disponibile alla collaborazione fornendo i chiarimenti richiesti e consentendo l'accesso alla struttura per una prima ricognizione dei luoghi.

Data la complessità delle operazioni di rilievo metrico ed accertamenti tecnici, si rendevano necessari l'espletamento di un secondo accesso, comunicato sempre con raccomandate tipo 1-PdC sia al sig. _____ (quest'ultima pure tornata allo scrivente per compiuta giacenza), nonché di un terzo sopralluogo per il completamento del rilievo in data concordata e posta a verbale.

Per acquisire le ulteriori informazioni e la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, sono state altresì effettuate ricerche/ricieste presso:

- la **Conservatoria di Foggia, Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare**, per estrarre visura delle formalità di trascrizione ed iscrizione degli immobili in questione (*Allegato 4*);
- l'**Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali**, per estrarre visure storiche, copia delle planimetrie ed altra documentazione catastale, relative sia all'iniziale compendio pignorato, sia all'attuale struttura alberghiera accatastata nella categoria di effettivo utilizzo, di cui all'estensione del pignoramento (*All. 4*);
- l'**Ufficio Tecnico del Comune di Peschici**, per le verifiche sulla regolarità edilizia ed urbanistica della struttura (*Allegato 5*);



- le **Agenzie Immobiliari** locali, per una indagine di mercato al fine di meglio valutare il compendio in questione.

6. RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione pone i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima; 1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo; 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; 1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa***



sospensione delle operazioni peritali; 1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Agli atti vi è certificato notarile rilasciato ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; risultanze supportate altresì dalla documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Catasto Fabbricati e Terreni ed alla Conservatoria Immobiliare (*Allegato 4*).

La proprietà superficaria del complesso immobiliare sito nel Comune di Peschici (FG) alla Contrada Pozzo – Valle Clavia n. 2, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 295 sub 1 [*p. T, cat. C/2, cl. 12, mq. 27*], sub 2 [*p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 8,5*] e sub 3 [*p. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 4*], perveniva alla Società

_____ sig.lla .

_____ nte atto di compravendita per notar
_____ repertorio 12379,
trascritto a Lucera il 30.12.1992 ai nn. 10524 registro generale e 8932 registro particolare, con successiva rettifica di ufficio trascritta a Lucera il 08.01.1994 ai nn. 149 registro generale e 118 registro particolare.

Con atto di trasformazione per notar

(BA) d _____ torio 53796/15338, trascritto a Lucera il 04.08.2007 ai nn. 7057 registro generale e 5044 registro particolare, la predetta società si trasformava in _____ rendendo la proprietà superficaria della durata di 99 anni a far data dal 24.11.1992, dell'intero complesso concedente il Comune di Peschici.



In ordine alle vicende catastali nel ventennio anteriore al pignoramento del 2016, non si riscontrano variazioni degli identificativi catastali (*foglio 10, particella 295, subalterni 1-2-3*), né della consistenza della proprietà superficaria al catasto fabbricati, corrispondendo con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; diverse variazioni hanno interessato, invece, il terreno circostante la particella 295 pignorata, identificato come particella 796 di proprietà Comune di Peschici, passata ad Ente Urbano a seguito di Tipo Mappale FG0172354 del 07.05.2009 con soppressione della particella 795, quest'ultima derivante a sua volta dalla soppressione delle particelle 543-544-545.

Per quanto riguarda gli intestati della particella 295 in questione, dalle visure storiche si rileva che dopo la trasformazione societaria del 2007 (

gli immobili risultavano erroneamente soltanto di proprietà “ per la quota di 1/1, invece che di proprietà superficaria “ per 1/1 e proprietà dell'area ‘ con l'ulteriore anomalia dell'errato nome della società (

Previa rettifica delle inesattezze riscontrate mediante motivata istanza all'Agenzia delle Entrate – Catasto, si è provveduto alla redazione di un nuovo Tipo Mappale prot. FG0175369-21.10.2024 (*in sostituzione di altro non più idoneo prot. FG0172354-07.05.2009*) ed all'Accatastamento prot. FG0193421-21.11.2024 dell'intero complesso immobiliare nell'attuale stato e nella effettiva categoria di destinazione/utilizzo, giusto mandato ricevuto all'udienza del 03.07.2024, così assegnando idonei identificativi catastali all'intera struttura alberghiera ai fini dell'estensione del pignoramento a tutti i suoi corpi di fabbrica.

Alla luce dei nuovi identificativi catastali, pertanto, costituisce oggetto di valutazione il seguente compendio immobiliare in ditta



- *proprietà superficiaria del complesso alberghiero sito nel Comune di Peschici (FG) località Pozzo – Valle Clavia, insistente su terreno di proprietà del Comune di Peschici, individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 10 Particella 295 Subalterno 4, categoria D/2 (struttura alberghiera), con rudere Subalterno 5, categoria F/2 (unità collabente).*

Dalle verifiche effettuate, si conferma che all'attualità non sussistono altre procedure esecutive sul complesso immobiliare in questione, riscontrando quale ultima formalità riportata sull'ispezioni ipotecaria (cfr Allegato 4):

- *TRASCRIZIONE del 21.11.2016 – Registro Particolare 7431 Reg. Generale 9124,*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio.7606 del 10.10.2016,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; 2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;**

A seguito dell'estensione del pignoramento e dell'Accatastamento del 21.11.2024, i beni in questione di proprietà superficiaria “ _____ .nsistenti su terreno di proprietà del Comune di Peschici, possono così identificarsi:

- complesso alberghiero in Peschici (FG) alla Località Pozzo – Valle Clavia, identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 10 Particella 295 Sub 4, categoria D/2 (struttura alberghiera) rendita € 4.141,46; confini: a nord



con p.lla 541, ad est e a sud con S.S. 89, ad ovest con S.S. 89 e p.lla 181; provenendo da Rodi Garganico / San Menaio, si individua la struttura ricadente in parte all'interno dell'ultimo semi-tornante in discesa della S.S. 89 che precede la piana di Peschici; il complesso alberghiero su declivio recintato, presenta accesso secondario nella curva del tornante (*lato sud*) verso l'area destinata in parte a parcheggio ed accesso principale nell'ultimo tratto rettilineo in discesa (*lato est*) all'altezza del km 83 della S.S., su cui prospetta il plesso principale dotato di servizi comuni a piano terra (*reception, bar, sala, cucina, ecc.*) e camere a primo e secondo piano raggiungibili dal retro del fabbricato, con altro minore corpo di fabbrica sulla sinistra costituito da quattro camere, oltre un forno in muratura con annesso piccolo deposito; il complesso dista meno di 500 metri dalla spiaggia; a seguito di Determinazione Dirigenziale n. 1458 del 20.06.2013 della Provincia di Foggia - Sezione Turismo - Ufficio Strutture Ricettive, il complesso cambiava denominazione da _____ con Classificazione di Una Stella relativamente al quinquennio 2010-2014, ultima classificazione acquisita, con titolare della licenza di esercizio il sig. _____ (*Allegato 7*);

- rudere ricadente nell'estrema parte a nord-ovest della medesima Particella 295, a confine con la particella 181, identificato con il **Sub 5**, categoria F/2 (*unità collabente*), privo di rendita, quale manufatto in muratura di pietrame informe costituito da unico vano, in completo stato di fatiscenza ed abbandono, sopraffatto dalla vegetazione spontanea autoctona, di fatto non utilizzabile e dal recupero improponibile.

Al fine di una esatta individuazione del complesso immobiliare in questione, si riportano in Allegato 6 una serie di elaborati ortofotografici in scala con sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e foto satellitari, estratte da siti ufficiali ed in particolare dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (*Consultazione Cartografica*) e da Stimatrix.



3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

I beni in questione ricadono all'imbocco della piana che precede l'abitato di Peschici (*per chi proviene da Rodi G.co / San Menaio*), in prossimità dell'ultimo semi-tornante a sinistra e in discesa della Strada Statale 89 Garganica, su terreno di proprietà del Comune di Peschici, all'interno della fascia di rispetto stradale della S.S. 89, in zona d'uso turistico "Nucleo Ta – insediamento Ta/2" secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

Trattasi del complesso alberghiero di quindici camere all'insegna '

classificato di Una Stella nel quinquennio 2010-2014 – classificazione non più rinnovata), già "1", costituito da più corpi di fabbrica su un'area di complessivi mq 2.094, in pendenza e recintata con rete metallica su muretto d'ambito, in buona parte pavimentata con lastre irregolari di pietra naturale su letto di malta cementizia e in parte attrezzata a verde, con vegetazione alta e alcuni alberi di pino lungo il versante basso del declivio, vegetazione più bassa e rada nella parte alta, con alcune limitate aiuole interne.

Si accede alla struttura dalla parte bassa del declivio attraverso l'ampio cancello a giorno in ferro a due battenti posto al km 83 della S.S. 89 (*ingresso principale*), lungo il rettilineo in discesa che segue il tornante e precede la piana di Peschici; altro ingresso secondario è raggiungibile dalla curva del tornante, anch'esso



preceduto da analogo cancello che immette nell'area interna lastricata, in parte destinata a parcheggio.

Varcato il cancello dell'ingresso principale, dopo 10-15 metri percorsi in lieve salita, si incontra il plesso principale dalla struttura prevalentemente in muratura portante che si eleva su tre livelli; lungo la fascia in salita alla sinistra di detto plesso, poco distanziati da una gradonata interposta, si susseguono un forno in muratura all'aperto con annesso piccolo locale deposito, a quota poco più alta del piano terra del plesso principale, seguito da fabbricato ad un piano fuori terra dalla struttura in c.a., di consistenza ridotta rispetto al plesso principale, insistente a quota intermedia tra il piano terra e primo piano di quest'ultimo; ancora più a sinistra vi è una estesa area di pertinenza lastricata e carrabile, in parte destinata a parcheggio, che si restringe in prossimità dell'ingresso secondario verso la curva del tornante e si dirama con continuità sia sulla parte posteriore dell'edificato (*per lo più a quota primo piano del plesso principale*) che su quella anteriore (*per lo più a quota piano terra del plesso principale*) fino a raccordarsi con l'ingresso principale.

Sull'estrema destra del plesso principale, in area accidentata e preclusa al passaggio, si rileva un rudere della consistenza di un unico vano in muratura di pietrame informe e precaria, di epoca remota, in completo stato di fatiscenza ed abbandono, ormai sopraffatto dalla vegetazione spontanea autoctona.

Il plesso principale è preceduto a piano terra da tettoia in legno ad unica falda inclinata (*mq 53 ca.*) da cui si accede frontalmente ad un piccolo alloggio per il personale (*mq 22.41 – h 2.65*) con annesso bagno (*mq 4.31*) disimpegno (*mq 1.22*), mentre sulla destra si entra in un'ampia veranda ad L (*mq 77.70*) attrezzata con continuità a reception, bar e sala colazioni, dalla struttura in legno con muretti perimetrali di tufo sottostanti gli infissi vetrati scorrevoli in alluminio elettrocolorato e copertura a falde inclinate (*una per ogni lato della L*) anch'esse in travi di legno e tavolato con sovrastante impermeabilizzazione e tegole marsigliesi (*h_{max} 3.35, h_{min} 2.20*).



Entrati nella veranda, subito a sinistra si passa ad un vano deposito ($mq\ 15.40 - h\ 2.30$) seguito da percorso-disimpegno ($mq\ 8.43$) che porta ad un bagno ($mq\ 3.22$); di fronte si accede alla zona cucina articolata in un vano più o meno regolare ($mq\ 25.70 - h\ 2.70$) direttamente comunicante con un'area molto irregolare dalla forma allungata ($mq\ 26.12 - h_{media}\ 2.60$), rialzata di due gradini, con copertura di pannelli sandwich a falda inclinata, largo camino a metà della sua lunghezza e porta di uscita sulla testata verso il lato basso del declivio, in area accidentata e terrosa; dalla parte finale della veranda ad L si accede al blocco servizi igienici attraverso antibagno-disimpegno ($mq\ 1.17$) di distribuzione a due piccoli bagni ($mq\ 1.92 + mq\ 2.17$), il tutto protuberante nell'area irregolare a servizio della cucina.

Il piano terra descritto prospetta per l'intera altezza lungo il versante basso del declivio (*direzione ingresso principale*), mentre risulta completamente contro-terra (*interamente interrato*) sul retrostante versante alto del declivio, quest'ultimo per lo più a quota primo piano del plesso.

Sempre dalla tettoia antistante il plesso principale, salendo da sinistra una gradonata inserita tra il laterale sinistro del plesso e la sequenza forno - fabbricato ad un piano, si raggiunge un percorso sub-orizzontale scoperto a primo piano adiacente l'intera facciata posteriore e poco sottostante la quota di calpestio del pendio (*superficie lastricata*), che porta ad un piccolo portico d'angolo sormontato da falda inclinata in latero-cemento con sovrastanti tegole marsigliesi ($mq\ 6.04 - h_{media}\ 2.70$), da cui si accede da un lato al portoncino d'ingresso del primo piano, dall'altro si imbecca la ristretta scalinata aperta adiacente la facciata laterale destra del plesso, che porta al secondo piano.

Oltre che dalla gradonata, è possibile raggiungere il retrostante portico di accesso al primo piano, anche aggirando sulla sinistra il forno e il fabbricato ad un piano, in un percorso senza gradini (*superficie lastricata*) ma più lungo e in salita; non vi è possibilità di aggirare il plesso da destra, in quanto molto prossimo al confine, distanziato da una ristretta area accidentata ed impervia.



Varcato il portoncino di ingresso del primo piano (*di fatto più o meno alla stessa quota del calpestio lastricato del pendio*), dopo un piccolo disimpegno (mq 2.85 – h 2.35) con finestra sulla destra e ripostiglio di fronte (mq 3.05), scendendo un gradino sulla sinistra si imbecca un percorso tortuoso, tipo corridoio a C controsoffittato e cieco (mq 14.05), di distribuzione a sei camere contraddistinte con i numeri pari 4, 6, 8, 10, 12, 14, una diversa dall'altra per forma e superficie, ciascuna con bagno indipendente; sempre al primo piano vi è un'altra camera, la numero 2, dall'accesso indipendente, raggiungibile da una propria ampia scalinata adiacente il laterale sinistro del plesso, parallela alla gradonata.

Di seguito i dati dimensionali delle sette camere al primo piano:

Camera 2	mq 10.53	h. 3.15	bagno mq 2.35 (<i>cieco</i>),	
Camera 4	mq 10.47	h. 2.65	bagno mq 2.37 (<i>con finestra</i>),	
Camera 6	mq 12.57	h. 3.15	bagno mq 2.76 (<i>cieco</i>),	
Camera 8	mq 15.13	h. 3.15	bagno mq 2.21 (<i>con finestra</i>),	
Camera 10	mq 10.35	h. 3.15	bagno mq 2.29 (<i>cieco</i>)	balcone mq 2.00,
Camera 12	mq 11.71	h. 3.15	bagno mq 2.39 (<i>cieco</i>)	balcone mq 2.00,
Camera 14	mq 9.35	h. 3.15	bagno mq 2.64 (<i>cieco</i>).	

Anche il secondo piano è raggiungibile dal portico d'angolo imboccando la ristretta scalinata aperta in unica rampa (*larga cm 90*) adiacente la facciata laterale destra del plesso, che porta ad un esteso terrazzo comune (mq 52.40) su cui si attestano in sequenza le porte di accesso a quattro camere contraddistinte con i numeri 16, 18, 20, 22, anche in questo caso una diversa dall'altra per forma e superficie, ciascuna con bagno indipendente.

Di seguito i dati dimensionali delle quattro camere al secondo piano:

Camera 16	mq 14.02	h. 2.70	bagno mq 3.16 (<i>con finestra</i>),	
Camera 18	mq 9.45	h. 2.70	bagno mq 2.84 (<i>con finestra</i>),	
Camera 20	mq 8.15	h. 2.70	bagno mq 2.24 (<i>con finestra</i>),	
Camera 22	mq 10.16	h. 2.70	bagno mq 2.02 (<i>con finestra</i>)	balcone mq 2.40.



Tutte le 11 camere del plesso principale, direttamente aerate ed illuminate da finestre o portefinestre, sono dotate di aria condizionata e i relativi bagni sono rialzati, tutti preceduti da gradino.

Si rilevano ancora al primo piano due piccoli ripostigli ricavati sotto la rampa della scalinata che porta al secondo piano ($mq\ 0.77 - h_{media} < 1.50$, $mq\ 0.75 - h_{media}\ 1.75$), seguiti da altri due piccoli locali sporgenti rispetto al filo della scalinata, destinati rispettivamente a ripostiglio ($mq\ 3.85 - h\ 2.10$) e vano caldaia ($mq\ 3.28 - h\ 2.10$), il tutto di fatto alla stessa quota dell'area esterna lastricata, che in quest'ultimo tratto reso sub-orizzontale, termina sul terrazzo ($mq\ 27.91$) a copertura del sottostante vano cucina.

Il fabbricato ad un piano fuori terra alla sinistra del plesso principale, si compone di quattro camere, ciascuna con accesso indipendente dall'esterno, due da un pianerottolo a metà della gradonata (*frapposta tra il fabbricato in questione e il plesso principale, dove si restringe fino a mt 2.00*), due sul fronte opposto (*lato ingresso secondario alla struttura, verso il tornante*) da pianerottolo coperto da tettoia in legno ($mq\ 17.40 - h_{media}\ 2.70$), raccordato su un lato all'area lastricata discendente verso l'ingresso principale.

Le 4 camere contraddistinte con i numeri 24, 26, 28, 30, simili e speculari tra loro, sono dotate di finestra, aria condizionata e bagno indipendente.

Di seguito i dati dimensionali delle quattro camere del fabbricato ad un piano:

Camera 24 mq 10.66 h. 2.85 bagno mq 2.76 (*con finestra*),

Camera 26 mq 10.64 h. 2.85 bagno mq 2.78 (*con finestra*),

Camera 28 mq 10.59 h. 2.85 bagno mq 2.71 (*con finestra*),

Camera 30 mq 10.50 h. 2.85 bagno mq 2.77 (*con finestra*).

Sopra il fabbricato vi è terrazzo piano pavimentato ($mq\ 58.52$), raggiungibile da una scalinata a tre rampe che si dirama dalla sommità della gradonata.

All'inizio della gradonata a salire, prima del descritto fabbricato, vi è un grande forno a legna in muratura ($mq\ 5\ ca$) attrezzato con piani di lavoro in pietra liscia su



muretti (*lato bocca del forno*) e retrostante adiacente piccolo deposito, anch'esso in muratura, con copertura a doppia falda ($mq\ 3.24 - h_{media}\ 1.90$).

Il complesso alberghiero descritto, distante meno di 500 metri dalla spiaggia, per quanto certamente condizionato dalla particolare posizione e dall'andamento plano-altimetrico del terreno, si discosta notevolmente dai consueti canoni; il disagiata percorso per raggiungere le camere, in particolare quelle del plesso principale, il corridoio ristretto e cieco di distribuzione caotica alle camere del primo piano, la diversa forma e superficie delle stesse camere, ad eccezione di quelle del fabbricato ad un piano, tutti i bagni del plesso principale preceduti da gradino, ed altro, denotano criticità sotto il profilo funzionale e distributivo; del resto, l'odierna organizzazione è il risultato di ampliamenti e riattamenti nel tempo di una originaria struttura costituita da due abitazioni e un deposito.

Le facciate dei corpi di fabbrica sono intonacate e tinteggiate al quarzo per esterni, con i basamenti rivestiti a varie altezze in pezzame di pietra naturale, come pure muretti e diversi elementi strutturali e non; i vari cornicioni, aggetti e falde inclinate sono per lo più protetti da sovrastanti tegole marsigliesi; le pavimentazioni esterne in pezzame di pietra naturale e parte in monocottura, parapetti avanzati e soglie in pietra di Apricena; il tutto in mediocre stato di conservazione, necessitando di mirati interventi di manutenzione, maggiormente volti all'eliminazione di un diffuso stato fessurativo dei cornicioni e degli aggetti in genere, ma anche al contrasto del fenomeno di risalita di umidità in alcune parti basse.

In ordine alle finiture interne, le pareti sono tinteggiate in lavabile con sottostante battiscopa d'ambito, le pavimentazioni per lo più in ceramica, le porte di ingresso alle camere del primo piano in legno tamburato, semi-blindate in metallo quelle di accesso dall'esterno del secondo piano e del fabbricato ad un piano, le porte dei bagni parte in legno tamburato, parte in alluminio elettrocolorato, le pareti dei bagni tutte piastrellate almeno fino a 2 mt, gli infissi esterni con doppio vetro in alluminio



elettrocolorato, con effetto legno all'interno delle camere del fabbricato ad un piano, pure in alluminio la maggior parte delle persiane.

Gli arredi nelle camere, negli spazi comuni della veranda a piano terra e le attrezzature/apparecchiature datate della cucina, denotano un livello di tipo standard tendente all'economico.

Il complesso ispezionato è dotato dei consueti impianti sottotraccia elettrico, idrico di adduzione e di scarico; in ogni camera vi è uno split dell'aria condizionata, ma esiste anche un impianto di riscaldamento con i termosifoni di ghisa in quasi tutte le camere, che però risulta dismesso, staccato dalla vecchia caldaia a gasolio presente nel vano tecnico a primo piano, di fatto utilizzata solo come generatore di calore abbinato ad un serbatoio di accumulo e distribuzione di acqua calda; pur funzionanti, gli impianti necessitano di un adeguamento alle disposizioni del D.M. 37/08, con un presumibile costo di € 10.000,00 (*euro diecimila/00*).

Si rilevano, inoltre, notevoli criticità per quanto riguarda il requisito della visitabilità degli spazi di relazione e dell'accessibilità di alcuna camera da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; ciò comportando un ulteriore aggravio dei costi di adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche (*Legge n. 13/89*), con opere e specifica progettazione valutabili in € 15.000,00÷20.000,00.

Quanto rilevato e descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica esplicativa dello stato dei luoghi (*Allegato 2*), dalle planimetrie catastali (*Allegato 4*) e dalle restituzioni grafiche dei rilievi metrici effettuati (*Allegato 3*).

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene



venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili 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;

La superficie commerciale del complesso alberghiero viene computata in applicazione del D.P.R. 138/98 – Allegato C (*superficie coperta comprensiva di muri interni e perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, nonché di muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm*) includendo anche le superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (*balconi, terrazze e similari*) ed accessorie (*cantine, soffitte e assimilate*) opportunamente ragguagliate secondo specifici coefficienti di omogeneizzazione, nel rispetto delle indicazioni fornite dall'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I..

Di seguito la specifica delle superfici coperte chiuse al lordo dei muri, quelle dei locali accessori e delle pertinenze:

Plesso principale

- piano Terra mq 230.58 (*sup. utile mq 183.22*)
- piano Primo mq 158.40 (*sup. utile mq 124.20*)
- piano Secondo mq 66.24 (*sup. utile mq 52.21*)

Fabbricato ad un piano

- piano Terra mq 68.06 (*sup. utile mq 53.41*)



Locali accessori non comunicanti con i vani principali

- vano caldaia a primo piano e adiacente ripostiglio mq 8.37
- forno esterno e adiacente ripostiglio mq 9.44

Pertinenze di ornamento

- tettoia a piano terra plesso principale mq 53.00
- due balconi a primo piano plesso principale mq 4.75
- portico a piano primo plesso principale mq 6.04
- terrazzo a primo piano plesso principale mq 31.70
- un balcone a secondo piano plesso principale mq 3.53
- terrazzo a secondo piano plesso principale mq 57.44
- tettoia fabbricato ad un piano mq 17.40
- terrazzo sovrastante fabbricato ad un piano mq 68.06
- gradonata, scalinate scoperte e percorsi tra i corpi di fabbrica mq 107.24

Area scoperta circostante l'edificato

- lastricata e a verde (*terreno mq 2094 – sup. edificata mq 586*) mq 1508.00

Si determina la superficie commerciale del complesso alberghiero, quale somma delle elencate superfici lorde ragguagliate secondo specifici coefficienti di omogeneizzazione:

- sup. coperta lorda chiusa (<i>al 100%</i>) [mq 523,28]	mq	523,28
- sup. access. non comunic. (<i>al 25%</i>) [mq 17,81]	mq	4,45
- sup. pertinenze ornamento (<i>al 30%</i>) [fino a 25 mq]	mq	7,50
- sup. pertinenze ornamento (<i>al 10%</i>) [restanti mq 324,16]	mq	32,42
- sup. scoperta esterna (<i>al 2.2%</i>) [mq 1.508,00]	mq	33,18

Superficie commerciale arrotondata all'unità mq 601,00

Ritenendo non sufficientemente attivo e trasparente il mercato di analoghi beni per poter effettuare una stima col metodo di comparazione, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato del complesso alberghiero, mediando i valori



ottenuti con l'applicazione del metodo di capitalizzazione dei redditi e con il metodo del costo di costruzione a nuovo deprezzato, il tutto poi opportunamente corretto secondo coefficienti incrementali, decrementali o invariati in ragione delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in esame, quali: ubicazione, funzionalità, grado di conservazione, regolarità amministrativa, vincoli, possesso, assenza di garanzia e altro.

La stima con il metodo di capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione, e/o comunque il potenziale reddito annuo, per il tasso di capitalizzazione variabile a seconda della tipologia immobiliare, in forza del principio per cui "*i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono*".

Tale metodo converte in modo diretto il reddito generato nel valore di mercato, rapportando il reddito netto annuo al saggio di capitalizzazione, secondo la formula:

$$V_{MI} = R_N / r_c$$

in cui:

V_{MI} è il valore di mercato del bene,

R_N è il reddito netto,

r_c è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

In mancanza di idonea documentazione contabile, si risale al reddito annuo lordo R_L percepibile dall'albergo, considerando il potenziale introito derivante dalla vendita delle 15 camere doppie (*pari a n. 30 posti letto*) nell'arco dell'anno, per quanto alcune di superficie non propriamente adeguata alle norme di classamento.

Allo scopo, trattandosi di attività alberghiera in località turistica stagionale estiva aperta per lo più da aprile a settembre, può ben considerarsi la piena occupazione di ciascuna camera per 45 giorni nell'arco dell'anno, mentre il prezzo medio giornaliero a camera viene fissato in € 130,00, come da informazioni assunte presso operatori del settore per la formula B&B più idonea al tipo di struttura.

Si ottiene il reddito lordo annuo come di seguito:



$$R_L = n_{\text{camere}} \times \text{giorni}_{\text{anno}} \times \text{costo camera}_{\text{giorno}} \times \text{€ } 130,00 = \text{€ } 87.750,00_{\text{anno}}$$

All'ammontare determinato si dovranno detrarre le spese sostenute annualmente dal proprietario, comprensive dei costi fissi e variabili, che nel caso in specie si aggirano intorno al 65% del reddito lordo e pertanto si otterrà un reddito netto pari a:

$$R_N = R_L \times (1 - 65\%) = \text{€ } 30.712,50$$

Considerata la definizione fornita dall'Appraisal Institute (2002), secondo cui:

"Il saggio di capitalizzazione è un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare che riflette la relazione tra le attese del reddito operativo netto di un singolo anno e il prezzo o valore totale della proprietà e viene utilizzato per convertire il reddito operativo in una indicazione di valore totale della proprietà", nel caso in esame viene assunto un saggio di capitalizzazione pari al 4,5%, quale valore medio nel range tra 3,5% e 5,5% rispettivamente riferiti ad immobili ad uso abitativo e ad uso commerciale, derivati dal rapporto tra canone di locazione annuo e prezzo di vendita, come suggerito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa.

Si ottiene quindi il valore di mercato del complesso alberghiero, come di seguito:

$$\underline{V_{MI}} = R_N / r_c = \text{€ } 30.712,50 / 0,045 = \underline{\text{€ } 682.500,00}$$

La stima con il metodo del costo di costruzione si fonda sul principio per cui un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale insiste e al costo di costruzione dell'immobile, al netto di un eventuale deprezzamento.

In genere il costo di costruzione di un albergo con tecnologie simili a quello in esame oscilla tra 300-400 €/mc; nello specifico viene assunto un costo di costruzione pari a €/mc 350,00, comprensivo dei costi diretti (€/mc 300,00: *costo delle opere*) e indiretti (€/mc 50,00: *oneri concessori, onorari professionali, spese di allacciamento e generali*), che moltiplicato per una altezza media di interpiano pari a mt 3.20, fornisce un costo di €/mq 1.120,00.



A tale valore unitario di costruzione al metro quadrato vanno aggiunti il costo del terreno incidente nella misura del 10%, gli oneri finanziari 4% e l'utile del promotore 15%, per un incremento totale del 29% che determina un costo unitario omnicomprensivo di riproduzione a nuovo pari a:

$$\text{€/mq } 1.120,00 \times 1,29 = \text{€/mq } 1.444,80$$

Si ottiene il valore di riproduzione a nuovo del complesso immobiliare, moltiplicando detto valore unitario di €/mq 1.444,80 per la superficie commerciale precedentemente determinata in mq 601,00:

$$\text{€/mq } 1.444,80 \times \text{mq } 601,00 = \text{€ } 868.324,80$$

Per riportare il valore determinato all'attualità, considerata la vetustà del complesso immobiliare ristrutturato ed ampliato nei primi anni del '90, si applica un deprezzamento del 25% alla sola quota parte derivante dai costi relativi ai fabbricati (*non relativi al terreno*), ottenendo il seguente valore di mercato del complesso alberghiero:

$$\underline{V_{M2}} = \text{€ } 868.324,80 - (\text{€/mq } 1.120,00 \times 1,19 \times \text{mq } 601,00 \times 25\%) = \text{€ } \underline{668.000,00}$$

Effettuando la media tra le due stime ottenute con il metodo di capitalizzazione del reddito e con il metodo di costruzione deprezzato, si avrà:

$$V_M = (V_{M1} + V_{M2}) / 2 = (\text{€ } 682.500,00 + \text{€ } 668.000,00) / 2 = \text{€ } \underline{675.250,00}$$

che rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà all'attualità del complesso alberghiero, considerato libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o altro.

Il caso in esame, però, come anticipato in premessa, richiede la stima della proprietà superficiaria del complesso alberghiero insistente su terreno di proprietà del Comune di Peschici alla località Pozzo – Valle Clavia, realizzato a seguito di diverse opere abusive commesse entro il 31.12.1993 cui seguivano le relative istanze di condono inoltrate ai sensi della Legge 724/94 (*pratiche nn. 73 – 74 – 75 – 364 – 365 - 714 del 1995*), inerenti anche il cambio di destinazione d'uso a struttura alberghiera.



Dette pratiche di condono edilizio, per quanto seguite a più riprese dalla trasmissione di documentazione integrativa, tra cui i pareri favorevoli delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli cui l'area è sottoposta (*Paesaggistico, Distanze stradali, Idrogeologico-Forestale, Parco del Gargano*), risultano tutte non ancora definite.

Ad oggi, pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica si rende necessario il completamento delle suddette pratiche per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria; tra gli adempimenti ancora inevasi, il più oneroso si rivela senz'altro il versamento degli oneri concessori relativi alla destinazione alberghiera.

Si rilevano, inoltre, lievi difformità tra lo stato dei luoghi riportato sulle planimetrie delle istanze di condono e l'attuale stato dei luoghi regolarmente accertato, nonché il possesso della struttura da parte del Sig. Tavaglione Salvatore in forza di un "Preliminare di Compravendita" e di un "Contratto di Comodato ventennale" risalenti al 2007 (*antecedenti il pignoramento del 2016, ma non registrati*), quest'ultimo intervenuto nella procedura e oggi in surroga dell'iniziale creditore precedente – rinunciante.

Di quanto precede, più dettagliatamente esposto nei prossimi paragrafi, unitamente ad altri aspetti caratterizzanti il complesso alberghiero in esame, si tiene conto con l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi ritenuti più significativi:

- posizione / funzionalità / distribuzione (<i>non standard</i>)	0,90
- diritto di superficie (<i>riduzione costo terreno</i>)	0,90
- regolarizzazioni urbanistiche e non	0,85
- vincoli / stato di possesso	0,95
- assenza di garanzie da trasferimento giudiziario	0,95

Coefficiente correttivo totale 0,62137125

Moltiplicando il valore di mercato precedentemente determinato di € 675.250,00 in ordinarie condizioni di vendibilità, per il coefficiente correttivo totale 0,62137125

che tiene conto delle effettive condizioni intrinseche ed estrinseche del compendio in esame, si ottiene il più probabile valore di mercato del complesso alberghiero:

€ 675.250,00 x 0,62137125 = € 419.580,94 arrotondato a:

€ 420.000,00 **STIMA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO**

(euro quattrocentoventimila/00)

Il valore di stima determinato tiene conto delle formalità gravanti sul complesso alberghiero, dello stato di conservazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, dei vincoli e oneri giuridici, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, e altro; non si ritiene di procedere alla stima del rudere accatastato come unità collabente priva di rendita.

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Non si tratta di bene indiviso.

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Si procede alla individuazione di un **LOTTO UNICO** costituito dal seguente bene:

- PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI COMPLESSO ALBERGHIERO: in agro di Peschici (FG) alla località Pozzo – Valle Clavia, S.S. 89 Garganica km 83+000, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 295 **Sub 4**, categoria D/2 (*struttura alberghiera*) rendita € 4.141,46 e **Sub 5**, categoria F/2 (*unità collabente*), privo di rendita; intestati in Catasto Fabbricati: **1** Comune di Peschici (*sede in*



Peschici – 84000890719) – proprietà per l’area 1/1, [2] A.
... 84000890719) - proprietà superficiaria 1/1; in Catasto Terreni:
Foglio 10 Particella 295, qualità/classe Ente Urbano, superficie mq 2094; superficie
commerciale rilevata del complesso alberghiero mq 601,00; confini: a nord con p.lla
541, ad est e a sud con S.S. 89, ad ovest con S.S. 89 e p.lla 181.

La struttura ricade all’imbocco della piana che precede l’abitato di Peschici (*per chi
provviene da Rodi G.co / San Menaio*), in prossimità dell’ultimo semi-tornante a
sinistra e in discesa della Strada Statale 89 Garganica, all’interno della fascia di
rispetto stradale della S.S. 89, in zona d’uso turistico “*Nucleo Ta – insediamento
Ta/2*” secondo il vigente Programma di Fabbricazione, in area con vincoli:
Paesaggistico, Idrogeologico-Forestale, Parco del Gargano.

Trattasi del complesso alberghiero di quindici camere all’insegna “Hotel Incontro
II” (*classificato di Una Stella nel quinquennio 2010-2014 – classificazione non più
rinnovata*), già “Albergo Verderame”, costituito da più corpi di fabbrica su un’area
in discesa e recintata, con accesso secondario nella curva del tornante e ingresso
principale dalla parte bassa del declivio al km 83 della S.S. (*lungo il rettilineo in
discesa che segue il tornante e precede la piana di Peschici*) su cui prospetta il
plesso principale dalla struttura prevalentemente in muratura portante su tre livelli,
con servizi comuni a piano terra (*reception, bar, sala, cucina, ecc.*) e camere a
primo e secondo piano (*n. 7 a p.1°, n. 4 a p.2°*) raggiungibili dal retro del fabbricato
ove il piano di calpestio del pendio è per lo più a quota primo piano; lungo la fascia
in salita alla sinistra di detto plesso, poco distanziati da una gradonata interposta, si
susseguono un forno in muratura all’aperto con annesso piccolo locale deposito (*a
quota poco più alta del p.t. del plesso principale*), seguito da fabbricato ad un piano
fuori terra dalla struttura in c.a. costituito da quattro camere (*a quota intermedia tra
il p.t. e p.1° del plesso principale*); ancora più a sinistra vi è una estesa area di
pertinenza carrabile pavimentata in lastre di pietra e cemento, in parte destinata a
parcheggio, che si restringe in prossimità dell’ingresso secondario verso il tornante



e si dirama con continuità sia sulla parte posteriore dell'edificato (*per lo più a quota primo piano del plesso principale*) che su quella anteriore (*per lo più a quota piano terra del plesso principale*) fino a raccordarsi con l'ingresso principale; non vi è possibilità di aggirare l'edificato da destra, in quanto molto prossimo al confine, distanziato da una ristretta area accidentata ed impervia in cui ricade, altresì, un rudere della consistenza di un unico vano in muratura di pietrame informe e precaria, di epoca remota, in completo stato di fatiscenza ed abbandono; le camere di superficie contenuta, forma diversa (*ad eccezione di quelle del fabbricato ad un piano*) e altezza netta interna variabile [*h. 3.15 al p.1° (per una h. 2.65) - h. 2.70 al p.2° - h. 2.85 fabbricato ad un piano*], sono direttamente aerate ed illuminate, dotate di aria condizionata e bagno indipendente (*preceduto da gradino quelle del plesso principale*).

Il complesso alberghiero, per quanto certamente condizionato dalla particolare posizione e dall'andamento plano-altimetrico del terreno, si discosta notevolmente dai consueti canoni, denotando criticità per funzionalità e distribuzione; si rilevano, inoltre, irregolarità sotto il profilo edilizio/urbanistico per la necessità di completare alcune pratiche di condono edilizio (L.724/94) con anche il versamento degli oneri concessori relativi alla destinazione alberghiera, oltre che per lievi difformità tra lo stato dei luoghi riportato sulle planimetrie delle istanze di condono e l'attuale stato dei luoghi regolarmente accatastato, nonché il possesso del compendio da parte di terzi.

Il tutto dal prezzo base riportato nello specchio riepilogativo

<i>Lotto</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Valore [€]</i>
PROPRIETA' SUPERFICIARIA COMPLESSO ALBERGHIERO	mq 601,00	€ 420.000,00
TOTALE PREZZO BASE LOTTO		€ 420.000,00



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

Nel corso dei sopralluoghi si appurava che il complesso alberghiero era occupato dal Sig. T _____ e terza persona, in forza di "Preliminare di Compravendita" del 21.03.2007, relativa integrazione del 27.12.2007 ed "Atto di Fideiussione" del 28.01.2008 in favore dell'acquirente _____ e le obbligazioni della parte venditrice, nonché di "Contratto di Comodato" del 07.06.2007 della durata di anni venti; atti tutti antecedenti il pignoramento del 2016, ma non registrati.

Il possesso dei beni veniva constatato pure con l'intestazione della bolletta della fornitura di energia elettrica, nonché dalla Determinazione Dirigenziale n. 1458 del 20.06.2013 della Provincia di Foggia - Sezione Turismo – Ufficio Strutture Ricettive, con cui il complesso cambiava denominazione da "A _____ II" e veniva classificato di Una Stella relativamente al quinquennio 2010-2014, ultima classificazione acquisita, con titolare della licenza di esercizio il sig. Tavaglione Salvatore.

L'intera documentazione citata è riportata in Allegato 7.



Si dà atto che nel corso della presente procedura il sig. _____ promuoveva azione legale per la risoluzione del contratto e la restituzione dell'importo versato, conseguendo l'ordinanza di accoglimento n. repertorio 302/2022 emessa dal Tribunale di Foggia nel giudizio civile RG n. 5385/2019; successivamente interveniva nella presente procedura e nell'udienza del 03.07.2024 il Sig. G.E. autorizzava la surroga del creditore intervenuto _____ : rispetto al creditore inizialmente procedente I. _____ ciente.

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

Come già detto, il complesso alberghiero insiste su terreno di proprietà del Comune di Peschici [*Comune di Peschici: proprietà per l'area 1/1 - ...*], all'interno della fascia di rispetto della Strada Statale 89 Garganica in prossimità del Km 83 (*Distanze stradali D.M. 1404/68*), in zona d'uso turistico "*Nucleo Ta - insediamento Ta/2*" secondo il vigente Programma di Fabbricazione, in area soggetta ai vincoli: *Paesaggistico L. 1497/39, Idrogeologico-Forestale R.D.L. 3267/23, Parco del Gargano.*

Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria relativo alle pratiche di condono edilizio inoltrate ai sensi della L. 724/94, che, sebbene integrate dai pareri favorevoli rilasciati dalle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli cui l'area è sottoposta, sono da perfezionare con ulteriore documentazione ed in particolare con il versamento degli



oneri concessori relativi alla destinazione alberghiera; si dovrà provvedere, inoltre, con altra pratica edilizia a sanare ulteriori lievi difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi riportato sulle planimetrie delle istanze di condono e l'attuale stato dei luoghi regolarmente accatastato.

Si rammenta, altresì, lo stato di possesso della struttura, al momento occupata da terzi.

Dei vincoli ed oneri citati, si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio, con l'applicazione dei relativi ponderati coefficienti correttivi decrementali.

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;

Come da ispezione ipotecaria (*Allegato 4*), saranno cancellate o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 14.05.2003 – Registro Particolare 476 Registro Generale 4808,
Pubblico ufficiale FORNI GIORGIO Repertorio 48268/20530 del 16.04.2003,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FOND.;
- ISCRIZIONE del 09.04.2005 – Registro Particolare 446 Registro Generale 2938,
Pubblico ufficiale FORNI GIORGIO Repertorio 53062/23266 del 23.03.2005,
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 23.09.2008 – Registro Particolare 1677 Registro Generale 8876,
Pubblico ufficiale AGENTE RISCOSSIONE PROV. FG Rep. 53758/2008 del 19.09.2008,
IPOTECA LEGALE derivante da IPOT. LEGALE ai sensi dell'art.77 DPR.602/73 e s.m.;
- TRASCRIZIONE del 21.11.2016 – Registro Particolare 7431 Reg. Generale 9124,
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7606 del 10.10.2016,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

La struttura alberghiera in esame nasce da un originario plesso costituito da un magazzino e due abitazioni, realizzato abusivamente e poi sanato ai sensi della Legge 47/85 con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 23.07.1993 per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 10 Particella 295 Subb 1-2-3 (*accatastamento del 1987: magazzino sub 1 categoria C/2 – abitazioni subb 2-3 categoria A/3*).

Successivamente venivano realizzate altre opere abusive che ne variavano profondamente l'aspetto sotto il profilo distributivo e della consistenza, con la realizzazione di un'ampia veranda (*reception, bar, sala colazioni*) in ampliamento del piano terra e di una adiacente superficie coperta-aperta (*oggi tettoia*), un ampliamento al secondo piano (*ampliamento camere*), la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica indipendente ad un piano fuori terra (*quattro camere con accesso dall'esterno*) ed altre opere minori, alcune delle quali oggi non più esistenti; il tutto con l'intento di trasformare il complesso immobiliare in struttura alberghiera.

Per dette opere abusive realizzate entro il 31.12.1993, venivano inoltrate le seguenti istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94:

- n. 73 del 14.02.1995 prot. 1469 (*ristrutturazione di un rudere isolato preesistente della consistenza di un vano da trasformare in camera con bagno – non più eseguito, oggi accatastato come unità collabente*);
- n. 74 del 14.02.1995 prot. 1470 (*copertura a doppia falda a protezione della zona forno esterna – copertura oggi non più esistente*);

- n. 75 del 14.02.1995 prot. 1471 (*copertura di superficie esterna con struttura in alluminio e telo scorrevole superiore – oggi costituita da tettoia con struttura in legno e copertura di tegole*);
- n. 364 del 28.02.1995 prot. 2084 (*corpo di fabbrica indipendente ad un piano fuori terra costituito da quattro camere con accesso dall'esterno e relativi bagni, a servizio dell'attività alberghiera*);
- n. 365 del 28.02.1995 prot. 2085 (*veranda chiusa in ampliamento del piano terra, dalla struttura in legno e copertura a falde con tegole, adibita a sala ristorazione*);
- n. 714 del 28.03.1995 prot. 3214 (*ampliamento al secondo piano e cambio di destinazione d'uso ad albergo*);

La cospicua documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Peschici relativa alle sei pratiche di condono, comprende varie integrazioni trasmesse a più riprese, tra cui i pareri favorevoli delle Amministrazioni preposte alla tutela dei diversi vincoli cui è sottoposta l'area:

- Paesaggistico L. 1497/39

(U.T.C. Comune di Peschici – Autorizzazione N. 41 del 11.05.1999, preceduto da parere della C.E. nella seduta del 01.03.1999 Verbale N. 13, confermato successivamente dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici con nota prot. 29704 del 29.12.1999)

- Distanze stradali D.M. 1404/68

(ANAS – Area Amministrativa – Ufficio Patrimonio prot. 05498 del 07.04.2002).

- Idrogeologico Forestale R.D.L. 3267/23

(Regione Puglia – Ufficio Pianificazione, Determina Dirigenziale N. 1962 del 01.04.2008).

- Parco del Gargano

(Ente Parco Nazionale del Gargano, Autorizzazione N. 55 del 28.11.2008).

Esaminata la documentazione raccolta, tra gli adempimenti necessari al conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria, oltre all'Accatastamento degli



immobili [eseguito di recente prot. FG0193421 del 21.11.2024, giusto mandato ricevuto all'udienza del 03.07.2024 ai fini dell'estensione del pignoramento all'intero complesso alberghiero - Fgl 10 P.lla 295 Sub 4 (cat. D/2 - struttura alberghiera) e Sub 5 (cat. F/2 - unità collabente)], senz'altro il più oneroso si rivela il versamento degli Oneri Concessori relativi alla destinazione alberghiera.

Infatti, per quanto in minima parte versati a titolo di anticipazione all'epoca delle richieste di condono, gli oneri concessori vanno determinati secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria, allorquando il manufatto diviene legittimo e concorre alla formazione del carico urbanistico che costituisce il presupposto sostanziale del pagamento del contributo.

Con l'indispensabile supporto di tecnico istruttore del Comune di Peschici, detti oneri [oggi costituiti da 'Contributo di Costruzione' (contributo commisurato al costo di costruzione + contributo inerente oneri di urbanizzazione) e 'Costo area a standard'] sono stati stimati in circa € 55.000,00÷60.000,00 secondo le vigenti tabelle, cui bisognerà sommare i costi professionali e i diritti per il completamento delle sei pratiche di condono, valutabili in € 6.000,00÷8.000,00.

Si rilevano, inoltre, lievi difformità tra lo stato dei luoghi riportato sulle planimetrie delle istanze di condono e l'attuale effettivo stato dei luoghi regolarmente accatastato; in particolare emerge una diversa distribuzione interna ed una maggiore volumetria rispetto a quella dichiarata con i condoni, costituita dall'area dalla forma allungata irregolare annessa alla cucina, oltre che dal piccolo vano deposito adiacente il forno all'aperto.

Dette ulteriori irregolarità potranno essere sanate con il cosiddetto Decreto Salva Casa, rientrando nella tolleranza volumetrica fuori terra del 3%, valevole per le unità immobiliari con Superficie Utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati, come nel caso del complesso alberghiero in esame.

Pertanto, conseguito il titolo abilitativo in sanatoria a chiusura delle pratiche di condono, si dovrà procedere con la richiesta di un Permesso di Costruire in

Sanatoria al S.U.E. di Peschici ai sensi del D.L. 69/2024, subordinato al pagamento di una somma a titolo di oblazione pari al doppio del contributo di costruzione e al doppio dell'aumento del valore venale, quest'ultimo comunque non inferiore ad € 1.032,00; il tutto per un presumibile costo di € 5.000.00, comprese spese tecniche e diritti.

Degli adempimenti tecnici ed oneri necessari ai fini della regolarizzazione edilizio-urbanistica e non (*adeguamento impianti, abbattimento barriere architettoniche*), si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio, con l'applicazione del relativo coefficiente correttivo decrementale 0,85.

Si riporta in Allegato 5 la documentazione tecnica acquisita presso gli archivi del Comune di Peschici.

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Si è provveduto ad effettuare la diagnosi energetica del complesso alberghiero in Peschici (FG) alla località Pozzo – Valle Clavia, S.S. 89 Garganica km 83+000, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 295 Sub 4, categoria D/2, ottenendo il seguente esito dall'Attestato di Prestazione Energetica – codice identificativo 7103825000603963:

- Classe Energetica “E” con indice di prestazione energetica non rinnovabile “EP_{gl,nren}” pari a 228,90 kWh/m²anno (*Allegato 8*).

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;***
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;***
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;***
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto 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.

➤ Il compendio di cui alla presente procedura esecutiva risulta accatastato (*prot. FG0193421 del 21.11.2024*) con i seguenti identificativi in Catasto Fabbricati del Comune di Peschici: Foglio 10 Particella 295 **Sub 4**, categoria D/2 (*struttura alberghiera*) rendita € 4.141,46 e **Sub 5**, categoria F/2 (*unità collabente*), privo di rendita; intestati: **1** Comune di Peschici – proprietà per l'area 1/1, **2** Albergo Verderame SRL – proprietà superficiaria 1/1.

➤ Quanto rappresentato nelle planimetrie catastali odierne è conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

➤ Il complesso alberghiero in esame è stato costruito successivamente al 1°9.1967; in particolare nasce da un originario plesso costituito da un magazzino e due abitazioni, realizzato abusivamente e poi sanato ai sensi della Legge 47/85 con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 23.07.1993 per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 10 Particella 295 Subb 1-2-3 (*accatastamento del 1987: magazzino sub 1 categoria C/2 – abitazioni subb 2-3 categoria A/3*), subalterni oggi non più esistenti.

Successivamente venivano realizzate altre opere abusive, cui seguivano sei istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 ancora pendenti, al fine di trasformare gli immobili in struttura alberghiera, oggi identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 295 sub 4 (*categoria D/2*) e sub 5 (*categoria F/2*) con le planimetrie riproducenti l'attuale stato.

➤ Gli immobili sono stati realizzati secondo le norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, in conformità con quanto assentito dall'originaria Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 23.07.1993 relativamente ai subb 1-2-3 (*oggi non più esistenti – unità soppresse*), non in conformità con quanto di concreto

realizzato successivamente (*di cui alle pratiche di condono pendenti*), né con lo stato attuale dei luoghi (*subb 4-5 – unità costituite*).

➤ Come ampiamente esposto, alle opere già condonate di cui alla Concessione in Sanatoria n. 4 del 23.07.1993 (*Legge 47/85*), seguivano altre opere abusive che ne variavano la distribuzione e la consistenza, con la realizzazione al piano terra di un'ampia veranda (*reception, bar, sala colazioni*) in ampliamento e di una adiacente superficie coperta-aperta (*oggi tettoia*), un ampliamento al secondo piano (*ampliamento camere*), la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica indipendente ad un piano fuori terra (*quattro camere con accesso dall'esterno*) ed altre opere minori, alcune delle quali oggi non più esistenti; il tutto con l'intento di trasformare il complesso immobiliare in struttura alberghiera.

Per dette opere abusive venivano inoltrate diverse istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 (*pratiche nn. 73-74-75-364-365-714 del 1995*), tutte non ancora definite, sebbene seguite a più riprese dalla trasmissione di documentazione integrativa, tra cui i pareri favorevoli delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli cui l'area è sottoposta (*Paesaggistico, Distanze stradali, Idrogeologico-Forestale, Parco del Gargano*).

Tra gli adempimenti necessari al conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria, oltre all'Accatastamento degli immobili [*eseguito di recente: prot. FG0193421 del 21.11.2024*], senz'altro il più oneroso si rivela il versamento degli Oneri Concessori relativi alla destinazione alberghiera, stimati in circa € 55.000,00÷60.000,00 secondo le vigenti tabelle, cui vanno sommati i diritti e gli oneri professionali per il completamento delle sei pratiche di condono, valutabili in € 6.000,00÷8.000,00.

Si rilevano, inoltre, lievi difformità tra lo stato dei luoghi riportato sulle planimetrie delle istanze di condono e l'attuale effettivo stato dei luoghi regolarmente accatastato, che potranno essere sanate ai sensi del D.L. 69/2024 rientrando tra le c.d. Tolleranze Costruttive, mediante la richiesta di un Permesso di Costruire in

Sanatoria, dal presumibile costo di € 5.000,00, compresi oneri a titolo di oblazione, diritti e oneri professionali.

Oltre alle predette spese di regolarizzazione, si ricordano gli ulteriori presumibili costi per l'adeguamento degli impianti alle disposizioni del D.M. 37/08 di € 10.000,00 e per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 13/89 di € 15.000,00÷20.000,00.

Di tutti gli oneri previsti ai fini della regolarizzazione urbanistica e non, si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio, con l'applicazione del relativo coefficiente correttivo decrementale 0,85.

➤ Per quanto non si tratti di edilizia convenzionata, si evidenzia che il complesso alberghiero insiste su terreno di proprietà del Comune di Peschici cedibile in diritto di superficie.

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

Gli immobili in oggetto non presentano le condizioni per la cessione agli istituti autonomi case popolari (*comunque denominati o trasformati*) ai sensi dell'art. 1-quater della legge n. 199/2008.

<<<<< >>>>>



Espletato l'incarico secondo coscienza e ringraziando per la fiducia accordata, si rassegna il presente elaborato peritale restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Foggia, li 04 marzo 2025

L'Esperto

Elenco Allegati:

- 1 – *Verbale di sopralluogo;*
- 2 – *Documentazione fotografica;*
- 3 – *Ricostruzione grafica dei rilievi metrici;*
- 4 – *Documentazione catastale e ipocatastale;*
- 5 – *Documentazione tecnica acquisita c/o archivi Ufficio Tecnico di Peschici;*
- 6 – *Inquadramento dei luoghi (catasto - ortofoto);*
- 7 – *Documentazione fornita dal possessore del complesso alberghiero;*
- 8 – *Attestato di Prestazione Energetica (APE).*

Segue:

- Quadro riepilogativo del Lotto Unico a base d'asta.



QUADRO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO A BASE D'ASTA

• PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI COMPLESSO ALBERGHIERO: in agro di Peschici (FG) alla località Pozzo – Valle Clavia, S.S. 89 Garganica km 83+000, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 295 **Sub 4**, categoria D/2 (*struttura alberghiera*) rendita € 4.141,46 e **Sub 5**, categoria F/2 (*unità collabente*), privo di rendita; intestati in Catasto Fabbricati: 1 Comune di Peschici – proprietà per l'area 1/1, 2 proprietà superficiaria 1/1; in Catasto Terreni: Foglio 10 Particella 295, qualità/classe Ente Urbano, superficie mq 2094; superficie commerciale rilevata del complesso alberghiero mq 601,00; confini: a nord con p.lla 541, ad est e a sud con S.S. 89, ad ovest con S.S. 89 e p.lla 181. La struttura ricade all'imbocco della piana che precede l'abitato di Peschici (*per chi proviene da Rodi G.co / San Menaio*), in prossimità dell'ultimo tornante a sinistra e in discesa della Strada Statale 89 Garganica, all'interno della fascia di rispetto stradale della S.S. 89, a meno di 500 metri dalla spiaggia, in zona d'uso turistico "Nucleo Ta – insediamento Ta/2" secondo il vigente P.d.F., in area con vincoli: *Paesaggistico, Idrogeologico-Forestale, Parco del Gargano*. Trattasi del complesso alberghiero di quindici camere all'insegna " (classificato di Una Stella nel quinquennio 2010-2014 – classificazione non più rinnovata), già costituito da più corpi di fabbrica su un'area in discesa e recintata, con accesso secondario nella curva del tornante e ingresso principale dalla parte bassa del declivio al km 83 della S.S. (*lungo il rettilineo in discesa che segue il tornante e precede la piana di Peschici*) su cui prospetta il plesso principale dalla struttura prevalentemente in muratura portante su tre livelli, con servizi comuni a piano terra (*reception, bar, sala, cucina, ecc.*) e camere a primo e secondo piano (*n. 7 a p.1°, n. 4 a p.2°*) raggiungibili dal retro del fabbricato ove il piano di calpestio del pendio è per lo più a quota primo piano; lungo la fascia in salita alla sinistra di detto plesso, poco distanziati da una gradonata interposta, si susseguono un forno in muratura all'aperto con annesso piccolo locale deposito, seguito da fabbricato ad un piano fuori terra dalla struttura in c.a. costituito da quattro camere; ancora più a sinistra vi è una estesa area di pertinenza carrabile pavimentata in lastre di pietra e cemento, in parte destinata a parcheggio, che si restringe in prossimità dell'ingresso secondario verso il tornante e si dirama con continuità sia sulla parte posteriore dell'edificio che su quella anteriore fino a raccordarsi con l'ingresso principale; non vi è possibilità di aggirare l'edificio da destra, in quanto molto prossimo al confine, distanziato da una ristretta area accidentata ed impervia in cui ricade un rudere della consistenza di un unico vano in muratura di pietrame (*unità collabente*); le camere di superficie contenuta, forma diversa (*ad eccezione di quelle del fabbricato ad un piano*) e altezza netta interna variabile [*h. 3.15 al p.1° (per una h. 2.65) - h. 2.70 al p.2° - h. 2.85 fabbricato ad un piano*], sono direttamente aerate ed illuminate, dotate di aria condizionata e bagno indipendente.

La proprietà superficiaria del complesso immobiliare originariamente distinto in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 295 sub 1 [*p. T, cat. C/2, cl. 12, mq. 27*], sub 2 [*p. T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 8.51*] e sub 3 [*n. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 41*] perveniva alla
dalla

ediente atto di compravendita per notar
 pertorio 12379, trascritto a
 Lucera il 30.12.1992 ai nn. 10524 registro generale e 8932 registro particolare, con
 successiva rettifica di ufficio trascritta a Lucera il 08.01.1994 ai nn. 149 registro generale
 e 118 registro particolare. Seguiva atto di trasformazione per notar
 pertorio 53796/15338, trascritto a Lucera il
 04.08.2007 ai nn. 7057 registro generale e 5044 registro particolare, con cui la predetta
 società si trasformava in “ ” conferendo la proprietà superficaria
 della durata di 99 anni a far data dal 24.11.1992, dell’intero complesso concedente il
 Comune di Peschici.
 Allo stato l’immobile risulta occupato dal sig. “ ” za di un
 “Preliminare di Compravendita” e di un “Contratto di Comodato ventennale” risalenti al
 2007, antecedenti il pignoramento del 2016, ma non registrati.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

- ISCRIZIONE del 14.05.2003 – Registro Particolare 476 Registro Generale 4808,
 Pubblico ufficiale FORNI GIORGIO Repertorio 48268/20530 del 16.04.2003,
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FOND.;
- ISCRIZIONE del 09.04.2005 – Registro Particolare 446 Registro Generale 2938,
 Pubblico ufficiale pertorio 53062/23266 del 23.03.2005,
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 23.09.2008 – Registro Particolare 1677 Registro Generale 8876,
 Pubblico ufficiale Rep. 53758/2008 del 19.09.2008,
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOT. LEGALE ai sensi art. 77 DPR.602/73 e s.m.;
- TRASCRIZIONE del 21.11.2016 – Registro Particolare 7431 Reg. Generale 9124,
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7606 del 10.10.2016,
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La struttura alberghiera nasce da un originario plesso realizzato abusivamente e poi sanato
 ai sensi della Legge 47/85 con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del
 23.07.1993 per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al
 Foglio 10 Particella 295 Subb 1-2-3 (oggi non più esistenti).

Successivamente venivano realizzate altre opere abusive, cui seguivano sei istanze di
 condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 ancora pendenti, al fine di trasformare gli
 immobili in struttura alberghiera, oggi identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 10
 Particella 295 sub 4 (categoria D/2) e sub 5 (categoria F/2) con le planimetrie conformi
 all’attuale stato, a seguito di accatastamento prot. FG0193421 del 21.11.2024.

Al fine di regolarizzare il complesso alberghiero sotto il profilo edilizio-urbanistico si
 rende necessario il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria, mediante il
 completamento delle pratiche di condono con tutti i conseguenti consistenti oneri
 derivanti, nonché una successiva richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per sanare
 ulteriori lievi difformità tra lo stato dei luoghi riportato sulle planimetrie delle istanze di
 condono e l’attuale effettivo stato dei luoghi regolarmente accatastato.

TOTALE PREZZO BASE LOTTO UNICO

€ 420.000,00

