

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 524/2015 R.G. Es.

promossa da:

GUBER GIÀ BCC SAN GIOVANNI ROTONDO ex art 111 CPC +1

Contro

Giudice dell'esecuzione

Dott. C. Caruso

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Maddalena Rollo
via S. Pertini 15 - 71019 Vieste (FG)
cell. 3494928730 | email_maddalena.rollo@gmail.com | pec rollo.18325@oamilano.it



A - PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Maddalena ROLLO**, con studio tecnico sito in Vieste (FG) alla via S. Pertini n.15, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Milano al n.18325 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 10/04/2024 è stata nominata dal Giudice dott. C. CARUSO, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 524/2015 R.G. Es. promossa da:

GUBER GIÀ BCC SAN GIOVANNI ROTONDO EX ART 111 CPC +1,

contro

XXX;

XXX

Il G.E., preso atto del giuramento all'udienza del 07/05/2022, comunicava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale. Con istanza del 05/08/2024 veniva richiesta proroga per il deposito dell'elaborato peritale concessa con provvedimento di pari data fino 10/10/2024 in considerazione dei 40 giorni concessi oltre alla sospensione feriale. In data 23/09/2024 la scrivente effettuava il sopralluogo presso i beni pignorati alla presenza del debitore, nonché del legale difensore avv. XXX e del nominato Custode Giudiziario avv. Raffaella Tantimonaco, in occasione del quale la scrivente chiedeva copia di documentazione inerente contratti di gestione/locazione registrati, contratti di utenze, ecc che i debitori si impegnavano a trasmettere. In data 10/10/2024 veniva richiesta ulteriore proroga in quanto la scrivente comunicava al giudice di non aver ancora ricevuto la documentazione da parte dei debitori, e la documentazione tecnico urbanistica richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico (FG) per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica con pec del 13/09/2024 registrata al prot.n.12954 del 13/09/2024. Il Giudice concedeva ulteriore proroga di 40 giorni con provvedimento del 10/10/2024 e comunicato alla scrivente in data 14/10/2024.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

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

- 1 - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni*



alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

- 1 - **bis** alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) 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 nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;*
- 1 - **quater** alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1 - **quinquies** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2 - 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 sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari o 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 o ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3 - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali,*



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

- 4 - alla stima dei beni³ in base al loro 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 vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4 - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5 - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6 - alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7 - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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 limitano 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;*
- 10 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;*
- 11 - alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario;*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, 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 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 dei regolamenti locali;

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

NOTE: 1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza



di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver effettuato il sopralluogo dei beni esecutati (All. A – Verbale di sopralluogo), ovvero:

Stabilimento balneare sito in contrada Pantanello snc, in catasto al Fg.1, p.lla 1780 subb.1-2;

Residenza turistica in via delle More n.23, in catasto al Fg. 1, p.lla 1485, subb.2-4-5-6-7-8;

Sala ristorante, cucina e locali accessori in via delle More n.23, in catasto al Fg.1, p.lla 1485, subb.1-9-10-11;

Fabbricato in via delle More n.23, in catasto al Fg. 1, p.lla 1630, sub.1;

Terreni riportati in catasto terreni al Fg.1, p.lle 1395-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469;

Terreno riportato in catasto terreni al Fg.1, p.lla 43;

Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, presso:

- Agenzia del territorio di Foggia;
 - E' stata riscontrata la difformità dei fabbricati rispetto alle planimetrie catastali estratte. (All.E – Planimetria catastale);
- Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico (FG);
 - E' stata riscontrata la difformità rispetto alle concessioni edilizie reperite. (All.I – Documentazione tecnica).

Stante quanto sopra, la sottoscritta procedeva alla redazione della presente relazione.

C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE



IMMOBILE A:

Stabilimento balneare denominato "XXX" sito nel comune di Rodi Garganico (FG) in contrada Pantanello snc (via delle More), in catasto fabbricati **al Fg.1, p.lla 1780** (ente urbano) a cui sono graffati i seguenti subalterni:

- **sub.1, categoria D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- **sub.2, categoria F/3** (unità in corso di costruzione).

Tutti gli immobili del gruppo "A" sopra riportati risultano in catasto

XXX

XXX

Residence e sala ricevimenti denominato "XXX" sito nel comune di Rodi Garganico (FG) in contrada Pantanello snc (via delle More), che interessa le seguenti unità immobiliari (Immobili da B a Q):

IMMOBILE B:

- 1) **(Terreno) Foglio 1, particella 1485, qualità ente urbano** al quale sono graffati gli immobili di cui di seguito:
- 2) **Foglio 1, particella 1485, subb.1-9-10-11, categoria D/2** (Alberghi e pensioni con fine di lucro);
- 3) **Foglio 1, particella 1485, sub.2, categoria A/3** (abitazione di tipo economico);
- 4) **Foglio 1, particella 1485, sub.4, categoria A/3** (abitazione di tipo economico);
- 5) **Foglio 1, particella 1485, sub.5, categoria A/3** (abitazione di tipo economico);
- 6) **Foglio 1, particella 1485, sub.6, categoria A/3** (abitazione di tipo economico);
- 7) **Foglio 1, particella 1485, sub.7, categoria A/3** (abitazione di tipo economico);
- 8) **Foglio 1, particella 1485, sub.8, categoria A/3** (abitazione di tipo economico).

Tutti gli immobili del gruppo "B" sopra riportati risultano in catasto

XXX

IMMOBILE C:

- 1) **Foglio 1, particella 1630, sub.1, categoria D/2** (Alberghi e pensioni con fine di lucro);

IMMOBILE D:



(Terreno) Foglio 1, particella 43, orto classe 2;

IMMOBILE E:

(Terreno) Foglio 1, particella 46, agrumeto irriguo;

IMMOBILE F:

(Terreno) Foglio 1, particella 47, agrumeto irriguo;

IMMOBILE G:

(Terreno) Foglio 1, particella 1395, agrumeto irriguo classe 4;

IMMOBILE H:

(Terreno) Foglio 1, particella 1462, incolto produttivo classe U;

IMMOBILE I:

(Terreno) Foglio 1, particella 1463, incolto produttivo classe U;

IMMOBILE L:

(Terreno) Foglio 1, particella 1464, incolto produttivo classe U;

IMMOBILE M:

(Terreno) Foglio 1, particella 1465, incolto produttivo classe U;

IMMOBILE N:

(Terreno) Foglio 1, particella 1466, incolto produttivo classe U;

IMMOBILE O:

(Terreno) Foglio 1, particella 1467, incolto produttivo classe U;

IMMOBILE P:

(Terreno) Foglio 1, particella 1468, incolto produttivo classe U;

IMMOBILE Q:

(Terreno) Foglio 1, particella 1469, incolto produttivo classe U;

Tutti gli immobili da C a Q sopra riportati risultano in catasto

Proprietà per 1/1 di CANNAROZZI Giuseppe nato a RODI GARGANICO (FG) il 02/08/1948 (CNNGPP48M02H480X)

D - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1:

La certificazione notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c. redatta dal



Notaio dott.ssa XXX, riporta **iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro**, relative al bene pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (04/08/2017), di cui si fornisce un elenco di formalità al 13/09/2017:

- **Atto di compravendita**, trascritto a Lucera il 09/09/1993 ai nn.6245/5138, a favore di XXXX in comunione legale dei beni contro XXXX avente ad oggetto tra gli altri, gli immobile in Rodi Garganico (FG), riportato in catasto al fg.1, p.lle 46-47-1395, per atto del XXX del 01/09/1993 rep.n.22568;
- **Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata**, trascritto a Lucera il 09/09/1993 ai nn.6235/5128, a favore di XXXX per gli immobili in catasto al fg.1, p.lle 1465-1469, contro XXX per gli immobili in catasto al fg.1, p.lle 1464-1468, contro XXX per gli immobili in catasto al fg.1, p.lle 1463-1467, e contro XXXX per gli immobili in catasto al fg.1, p.lle 1462-1466, per scrittura privata autenticata dal XXX del 27/08/1993 rep.n.22544;
- **Atto di compravendita**, trascritto a Lucera il 09/02/1984 ai nn.1192/399518, a favore di XXX avente ad oggetto tra gli altri, l'immobile in Rodi Garganico (FG), riportato in catasto al fg.1, p.lle 1374, per atto del Notaio XXX 20/01/1984 rep.n.16139; N.B. La particella 1374 è stata variata per la costituzione dell'attuale p.lle 1485 (IMMOBILE B).
- **Atto di donazione**, trascritto a Lucera il 18/09/1980 ai nn.7608/369590, a favore XXXX avente ad oggetto gli



immobili in Rodi Garganico (FG), riportati in catasto al fg.1, p.lle 17-16-43, per atto del Notaio XXXX del 10/09/1980 rep.n.12220; N.B. Le particelle 16 e 17 risultano soppresse in virtù di costituzione dell'attuale p.lla 1485 (IMMOBILE B);

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Lucera il 04/08/2017 ai nn.6044/4928, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. con sede in Bergamo (BG) (C.F. 03053920165), XXXX (nato a Rodi Garganico il 02/08/1948), nascente da atto di pignoramento del 14/07/2017 rep.5366;
- **Sequestro preventivo ex art.321 C.P.P.** trascritto a Lucera il 15/12/2015 nn.8968/7211, a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma, XXXX, nascente da atto del Tribunale di Foggia rep.n.14143 del 20/02/2015, gravante sull'immobile in Catasto al fg.1, p.lla 1780 con sovrastante fabbricato;
- **Ipoteca legale**, iscritta a Lucera il 25/01/2011 nn.602/82, a favore di EQUITALIA ETR S.p.A. con sede in Cosenza, contro XXXXper il complessivo importo di euro 27.091,00, in forza di atto del 19/01/2011 rep.n.9.

Grava tra gli altri, sull'immobile in Catasto al fg.1, p.lla 1780, sub.2;

- **Ipoteca volontaria**, iscritta a Lucera il 27/04/2007 ai nn.3774/659, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A. (C.F.00078240421) con sede in Ancona (AN), contro XXXX, per il complessivo importo di euro 1.500.00,00, in forza di atto XXXX del 19/04/2007 rep.36441/17260.

Grava tra gli altri, sugli immobili in Catasto al fg.1, p.lla 1485, subb.1-9-10-11, p.lla 1630, p.lla 1485 subb.2-4-5-6-7-8, p.lla 1485, p.lle 43-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1395-46-47, p.lla 1710 subb.1-2 (attuale p.lla 1780 sub.1;

- **Ipoteca volontaria**, iscritta a Lucera il 17/06/2005 ai nn.5101/796, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A. (C.F.00078240421) con sede in Ancona (AN), XXXXXper il complessivo importo di euro 2.250.00,00, in forza di atto del XXXX del 07/06/2005 rep.30391/13903.

Grava tra gli altri, sugli immobili in Catasto al fg.1 p.lle 16, 17 sub.1, p.lle 1180, 1181 subb.1-2-4-5-6-7-8, p.lla



1630, p.lle 1485-43-1374-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1395-46-47.

- **Ipoteca volontaria**, iscritta a Lucera il 18/05/2004 ai nn.5141/684, a favore di BANCAPULIA S.p.A. con sede in San Severo (FG), contro XXXXX per il complessivo importo di euro 2.175.00,00, in forza di atto del XXXXX del 14/05/2004 rep.n.36177.

Grava sugli immobili in Catasto al fg.1 p.lle 1374-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-43-1485-1630, p.lle 16-17 sub.1, p.lla 1181 subb.1-2-4-5-6-7-8-9.

Quesito n.1-bis:

In base alla documentazione agli atti, si riportano nel prosieguo le **vicende traslative** degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento:

Dal 04/08/2017 al 10/09/1980:

I beni in oggetto di cui al catasto al fg.1, p.lle 17-16 (soppresse in virtù di costituzione attuale particella 1485 - IMMOBILE B) e p.la 43 (IMMOBILE D) sono pervenuti a XXXXX con **Atto di donazione** a rogito del Notaio XXXX del 10/09/1980 rep.n.12220, trascritto a Lucera il 18/09/1980 ai nn.7608/369590.

Dal 04/08/2017 al 20/01/1984:

I beni in oggetto di cui al catasto al fg.1, p.la 1374 (variata e confluita nell'attuale p.la 1485 IMMOBILE B), è pervenuta a XXXXX per **atto di compravendita**, del XXXX del 20/01/1984 rep.n.16139, trascritto a Lucera il 09/02/1984 ai nn.1192/399518.

Dal 04/08/2017 al 27/08/1993:

I beni in oggetto sono pervenuti a XXXX in comunione legale dei beni per **atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata** dal Notaio Giovanni Gentile del 27/08/1993 rep.n.22544, trascritto a Lucera il 09/09/1993 ai nn.6235/5128 come di seguito:

- beni al catasto al fg.1, p.lle 1465 (IMMOBILE M) -1469 (IMMOBILE Q) da XXXX



- beni al catasto al fg.1, p.lla 1464 (IMMOBILE L) e p.lla 1468 (IMMOBILE P) da XXXXX
- beni al catasto al fg.1, p.lla 1463 (IMMOBILE I) e p.lla 1467 (IMMOBILE O) da XXXXX
- beni al catasto al fg.1, p.lla 1462 (IMMOBILE H) e p.lla 1466 (IMMOBILE N) da XXXX

Dal 04/08/2017 al 27/08/1993:

I beni in oggetto al catasto al fg.1, p.lle 46 (IMMOBILE E), 47 (IMMOBILE F), 1395 (IMMOBILE G) sono pervenuti a XXXXX per **atto di compravendita**, del Notaio XXXe del 01/09/1993 rep.n.22568, trascritto a Lucera il 09/09/1993 ai nn.6245/5138.

Quesito n.1-ter:

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1-quater:

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate risultano iscrizioni/trascrizioni non riportate nella certificazione notarile in atti, ovvero:

Sugli *IMMOBILE A (precedente identificativo catastale), IMMOBILE B.1, IMMOBILE B.2, IMMOBILI da E a Q*, risulta la seguente iscrizione:

- **Ipoteca legale derivate da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e s.m.i.**, iscritta il 24/10/2008 nn.10002/2219, a favore di AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA, contro XXXX in forza di atto del 21/10/2008 rep.n.55291, e annotazione correlata n.804 del 10/09/2013. (All.B)

Sull' *IMMOBILE A* risulta la seguente trascrizione:

- **Espropriazione per pubblica utilità**, trascritto a Lucera il 12/03/2010 ai nn.2212/1649, a favore del Comune di Rodi Garganico (FG) contro XXXXX in forza di atto amministrativo del 16/02/2010 rep.n.4. (All.B)

Quesito n.1-quinquies:

Dall'estratto degli atti di matrimonio prodotti dal CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rodi Garganico (All.C) risulta che:



Il giorno 05/09/1966 in Ischitella (FG), il sig. **XXXXX 1.**

Annotazioni:

- Nessuna

Alla luce dell'assenza di annotazioni, risulta che i debitori risultano in regime di comunione dei beni.

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

Stabilimento balneare denominato "Lido Valentino" sito nel comune di Rodi Garganico (FG) in contrada Pantanello snc (via delle More), **individuato nella categoria catastale D/2**, ovvero "*Alberghi e pensioni (con fini di lucro)*", che interessa le seguenti unità immobiliari riportati al N.C.E.U. del Comune di Rodi Garganico al:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1780			ENTE URBANO		45 03		
Proprietà:		XXXX						
Confini:		p.lle 1778 – 1648 – 1816 - 1781						

Catasto fabbricati

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1780	1		D/8				€ 3.346,60
1	1780	2		F/3				
Indirizzo:		località Santo Stefano snc – piano T						
Proprietà:		XXXXX						
Confini:		p.la 1780						

Residence e sala ricevimenti denominato "XXXX" sito nel comune di Rodi Garganico (FG) in via delle More, che interessa le seguenti unità immobiliari:

IMMOBILE B:

Catasto terreni



Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1485			ENTE URBANO		45 55		
Proprietà:		XXXX						
Confini:		p.lle 1637 – 1630 – 207 - 43						

IMMOBILE B.1:

Catasto fabbricati

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consisten za (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1485	1 9 10 11		D/2				€ 12.756,49
Indirizzo:		via delle More n.23 – piano T						
Proprietà:		XXXX						
Confini:		p.lla 1485						

IMMOBILE B.2:

Catasto fabbricati

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consisten za (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1485	2		A/3	4	7 vani	Totale: 136 mq Totale escluse aree scoperte 136 mq	€ 686,89
Indirizzo:		via delle More n.23 – piano 1						
Confini:		p.lla 1485						

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consisten za (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1485	4		A/3	4	2,5 vani	Totale 47mq Totale escluse aree scoperte 47 mq	€ 245,32
Indirizzo:		via delle More n.23 – piano T						
Confini:		subb.6-7-8 e p.lla 1485						

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consisten za (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1485	5		C/2	3	90 mq	Totale 112 mq	€ 334,66



Indirizzo:	via delle More n.23 – piano S1
Confini:	controterra + subalterni soprastanti subb.4-6-7-8

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1485	6		A/3	4	2,5 vani	Totale 37mq Totale escluse aree scoperte 37 mq	€ 245,32

Indirizzo:	via delle More n.23 – piano T
Confini:	subb.4-7 e p.lla 1485

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1485	7		A/3	4	3,5 vani	Totale 54mq Totale escluse aree scoperte 54 mq	€ 343,44

Indirizzo:	via delle More n.23 – piano T
Confini:	subb.6-4-8 e p.lla 1485

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1485	8		A/3	4	2,5	Totale 35mq Totale escluse aree scoperte 35 mq	€ 245,32

Indirizzo:	via delle More n.23 – piano T
Confini:	subb.4-7 e p.lla 1485
Proprietà:	XXX

IMMOBILE C:

Catasto fabbricati

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1630	1		D/2				€ 10.834,78

Indirizzo:	via delle More – piano T-1-2-3
Confini:	p.lla 1485 su tutti i lati
Proprietà:	XXXX



Terreni localizzati all'interno del complesso turistico denominato "L'Africhetta" sito nel comune di Rodi Garganico (FG) in via delle More:

IMMOBILE D:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	43			ORTO	2	18 41	€ 14,26	€ 11,41
Confini:		p.lle 207-1289-1637-1485						
Proprietà:		XXXX						

IMMOBILE E:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	46			AGRUM IRRIG	4	00 27	€ 0,49	€ 0,23
Confini:		p.lle 1395-1466-47						
Proprietà:		XXXX						

IMMOBILE F:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	47			AGRUM IRRIG	4	00 58	€ 1,05	€ 0,49
Confini:		p.lle 46-48-1466						
Proprietà:		XXX						

IMMOBILE G:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1395			AGRUM IRRIG	4	02 07	€ 3,74	€ 1,76
Confini:		p.lle 42-1466-46						
Proprietà:		XXXX						

IMMOBILE H:

Catasto terreni



Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1462			INCOLT PROD U		04 03	€ 0,08	€ 0,06
Confini:		p.lle 41-1463-1466-1285						
Proprietà:		XXX						

IMMOBILE I:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1463			INCOLT PROD U		04 48	€ 0,09	€ 0,07
Confini:		p.lle 1462-1467-1464-1291						
Proprietà:		XXX						

IMMOBILE L:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1464			INCOLT PROD U		04 70	€ 0,10	€ 0,07
Confini:		p.lle 1463-1468-1465-1291						
Proprietà:		XXXX						

IMMOBILE M:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1465			INCOLT PROD U		06 97	€ 0,14	€ 0,11
Confini:		p.lle 1464-1469-220-50-1291						
Proprietà:		XXXX						

IMMOBILE N:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1466			INCOLT PROD U		05 11	€ 0,11	€ 0,08
Confini:		p.lle 1462-1467-46-47-1395-42						



Proprietà:	XXX
------------	-----

IMMOBILE O:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1467			INCOLT PROD U		04 67	€ 0,10	€ 0,07
Confini:		p.lle 1466-1463-1468-47-48						
Proprietà:		XXXX						

IMMOBILE P:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1468			INCOLT PROD U		04 45	€ 0,09	€ 0,07
Confini:		p.lle 1467-1464-1469						
Proprietà:		XXXX						

IMMOBILE Q:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	1469			INCOLT PROD U		02 18	€ 0,05	€ 0,03
Confini:		p.lle 1468-1465-220						
Proprietà:		XXXX						

La scrivente, in possesso delle visure catastali storiche, dell'estratto della planimetria catastale, ha riscontrato l'esatta ubicazione dell'immobile. Inoltre si attesta la conformità di confini e localizzazioni degli immobili pignorati rispetto alle risultanze dell'atto di pignoramento. All'interno dell'area di pertinenza del residence "XXX" delimitata da una recinzione lungo tutti i confini, è presente una porzione di terreno catastalmente appartenente alla particella confinante di altra proprietà (particella 207). Detta porzione, dell'estensione di circa 460 mq, è di altra proprietà e non fa parte del compendio pignorato, pertanto non verrà considerata nella stima pur ricadendo all'interno della recinzione della proprietà degli esecutati. Inoltre all'interno del complesso turistico così come recintato ricadono porzioni delle particelle 1289 e 1291 di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA e quindi non facenti parte



del compendio pignorato.

Quesito n.2-bis:

Per l'esatta individuazione dei beni staggit, si allegano alla presente relazione lo stralcio di mappa catastale, l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale, reperiti sullo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia-consultazione cartografica (All. F).

Quesito n.3:

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di uno stabilimento balneare denominato "XXXX" e di un residence con sala ricevimenti denominato "XXXX", entrambi con accesso carrabile dalla strada pubblica – via delle More.

Il compendio staggit, è costituito da:

1. STABILIMENTO BALNEARE (*IMMOBILE A*);
2. RESIDENCE E SALA RICEVIMENTI (*IMMOBILI DA B a Q*).

Per quanto riguarda lo **stabilimento balneare** (Fg.1, p.la 1780, subb.1-2), esso ha accesso dal confine sud da via delle More e comprende una ampia area che confina a sud con la via pubblica, ad est e ovest con altre proprietà (particelle 1778 e 1816) e a nord con l'arenile (Demanio dello Stato). L'area risulta completamente recintata con recinzione in blocchi di cls e cancellate metalliche, ed è dotata di accesso diretto al mare attraverso una rampa di scale che conduce direttamente all'arenile. Le aree scoperte sono caratterizzate da zone pavimentate in maniera eterogenea oltre a diverse zone verdi; nello specifico vi è un ampio viale di ingresso con pavimentazione in masselli di cls vibrocompresso, una zona antistante al bar con pavimentazione in gres, una zona antistante al fabbricato pizzeria con pavimentazione in battuto di cemento, infine vi è una zona adibita anche a parcheggio con finitura in pietrisco stabilizzato. All'interno dell'area sopra descritta corrispondente alla particella catastale n.1780, sono insistono n.3 fabbricati e n.1 container:

- A. un fabbricato ad uso bar monopiano (Fg.1, p.la 1780, sub.1), caratterizzato da una struttura in cemento armato con annessa struttura in legno (copertura con capriate a vista e pilastri), chiusa da ampie vetrate perimetrali di dimensioni complessive pari a circa 15x13 m e altezza massima pari a circa 4,50 m;
- B. un fabbricato monopiano (Fg.1, p.la 1780, sub.2) di dimensioni circa 19x10 m e altezza interna 3,30 m, interamente in cemento armato aperto lungo un lato e dotato di ampie aperture su altri due lati, ad uso pizzeria con forno a legna. Esso risulta catastalmente come fabbricato in corso di costruzione;
- C. un fabbricato in muratura monopiano di dimensioni complessive pari a circa 13x7,50 m e altezza di circa 3,00 m, caratterizzato dai servizi igienici



(uomo/donna/disabili) e n.2 locali ad uso promiscuo, con antistante tettoia realizzata con struttura in legno e copertura in pannelli di lamiera grecata di dimensioni pari a circa 13x3,80m. Esso non è presente nelle planimetrie catastali estratte;

- D. un monoblocco prefabbricato di dimensioni 2,50x6,50 m e altezza 2,50 m tipo container amovibile posizionato in corrispondenza dell'ingresso dello stabilimento. Esso non è presente nelle planimetrie catastali estratte.

I fabbricati presenti e in generale le aree scoperte sono caratterizzate da impianti elettrico e idrico-fognario.

I fabbricati sopra descritti sono risultati abusivi e/o non sanabili. Nello specifico gli immobili di cui ai precedenti punti A) e B) graffiati catastalmente al terreno su cui insistono (Fg.1, p.lla 1780) sono stati oggetto di pratiche di condono che hanno visto il diniego della sanatoria e per i quali è stato avviato un procedimento di demolizione (All.I – Documentazione tecnica). Per quanto riguarda invece i fabbricati di cui ai precedenti punti C) e D) non sono stati reperiti titoli abilitativi e pertanto sono abusivi. Per quanto riguarda invece le opere di sistemazione esterna, tra cui il muro di sostegno che separa la zona bar dall'arenile, la scalinata di accesso al mare e le zone pavimentate, esse sono state autorizzate con concessione edilizia n.5 del 27/05/1999 e Autorizzazione n.372 rep.046 del Ministero dei Trasporti e della Navigazione dell'epoca in cui venne richiesta l'autorizzazione (1999). (All.I – Documentazione tecnica).

In posizione antistante all'ingresso dello stabilimento balneare, sempre lungo la via delle More, è presente l'ingresso del complesso turistico (**residence e sala ricevimenti**) denominato "XXXX", distinto da una recinzione caratterizzata lungo il fronte strada (confine nord) da un muro di altezza pari a circa 2,50 m, e da delimitazioni di differenti tipologie lungo gli altri confini. L'ingresso al complesso avviene attraverso un ampio cancello metallico sormontato da una insegna con l'indicazione del nome del residence e della sala ricevimenti. Detto complesso ricomprende i beni sopra indicati "IMMOBILI da B a Q". In corrispondenza dell'ingresso sono presenti due fabbricati, la sala ricevimenti (***IMMOBILE B.1 - Fg.1. p.lla1485, subb.1-9-10-11***) e il fabbricato (***IMMOBILE B.2***) di due livelli fuori terra ad uso abitativo p (Fg.1, p.lla 1485, subb.2-4-6-7-8) e un livello interrato ad uso deposito (Fg.1, p.lla 1485, sub.5). Entrambi i fabbricati sono graffiati al terreno (***IMMOBILE B - Fg.1, p.lla 1485, ente urbano***). Proseguendo all'interno della proprietà è presente un fabbricato su tre livelli fuori terra ad uso alberghiero (***IMMOBILE C - Fg.1, p.lla 1630, sub.1***).

Per quanto riguarda **l'IMMOBILE B.1** ad uso sala ricevimenti, esso risulta caratterizzato da un ampio ingresso che immette all'interno della sala ristorante, sulla quale si



affacciano un ambiente ad uso ufficio, i servizi igienici (uomo/donna), i locali della cucina suddivisi all'interno in spazi adibiti a preparazione cibi/lavaggio/celle frigo/ripostigli. I locali della cucina hanno accesso anche direttamente dall'esterno, dove è presente un'ampia tettoia metallica sulla quale si affaccia altresì un locale deposito, vani tecnici e un servizio igienico (All.G – Rilievo dello stato di fatto). La sala ristorante è caratterizzata da pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno e infissi esterni in alluminio/pvc e vetro. Gli ambienti della cucina invece sono caratterizzati da pavimentazione in gres e rivestimenti in ceramica bianca di altezza pari a circa 2,00 m. In generale le finiture sono discrete e lo stato manutentivo buono. I locali sono inoltre dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario e gas (alimentazione cucina) e condizionamento (riscaldamento/raffrescamento). L'immobile come sopra descritto è risultato in totale difformità rispetto alla planimetria catastale estratta, ma per lo più conforme alla planimetria allegata al Permesso di costruire in sanatoria n.9/2004, fatta eccezione per un volume abusivo annesso alla cucina (tettoia metallica addossata per due lati alle pareti esterne del ristorante e per chiusa sui restanti due lati con muratura e finestroni).

In posizione adiacente al fabbricato sopra descritto, è presente un fabbricato di due livelli fuori terra e un piano interrato denominato in precedenza **IMMOBILE B.2**. All'esterno i prospetti risultano intonacati e tinteggiati e in buono stato manutentivo. Il piano terra è caratterizzato da n.4 subalterni, catastalmente individuati nella categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", aventi accesso diretto dalla particella 1485, inoltre è presente una tettoia abusivamente realizzata lungo il prospetto a sud. Dal sopralluogo effettuato è stato rilevato quanto segue. Al piano terra:

- **il sub.6**, ha accesso al piano terra dalla prima porta posta lungo il prospetto ovest del fabbricato, ed è caratterizzato da un ambiente unico dotato di servizio igienico separato. L'immobile confina con i subb.4 e 7 e con la particella 1485 (ente urbano). L'altezza utile interna è di 2,70m. All'interno le finiture sono: pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti e rivestimenti in gres; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in pvc/legno con doppio vetro normale. In generale le finiture sono discrete e lo stato manutentivo buono. I locali sono inoltre dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario e condizionamento. L'immobile risultava difforme catastalmente e urbanisticamente sia per destinazione d'uso (è adibito ad uso reception e non abitazione), sia per distribuzione planimetrica;
- **il sub.4**, ha accesso al piano terra dalla seconda porta posta lungo il prospetto ovest del fabbricato che introduce ad un corridoio comune con il sub.8, inoltre confina con subb.6, 7 e 8 e con la particella 1485 (ente urbano). L'immobile all'interno è caratterizzato da un vano soggiorno con angolo cottura, una camera



da letto e un servizio igienico separato. L'altezza utile interna è di 2,70m. All'interno le finiture sono: pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti e rivestimenti (wc e angolo cottura) in gres; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in pvc/legno con doppio vetro normale. In generale le finiture sono discrete e lo stato manutentivo buono. I locali sono inoltre dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario e condizionamento. L'immobile risultava difforme catastalmente e urbanisticamente per diversa distribuzione planimetrica rispetto alle planimetrie reperite;

- **il sub.8**, ha accesso al piano terra dal corridoio comune con il sub.4, inoltre confina con subb.7 e 4 e con la particella 1485 (ente urbano). L'immobile all'interno è caratterizzato da un vano soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico separato. L'altezza utile interna è di 2,70m. All'interno le finiture sono: pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti e rivestimenti (wc e angolo cottura) in gres; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in pvc/legno con doppio vetro normale. In generale le finiture sono discrete e lo stato manutentivo buono. I locali sono inoltre dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario e condizionamento. L'immobile risultava conforme catastalmente e urbanisticamente;
- **il sub.7**, ha accesso al piano terra dalla porta posta al di sotto del porticato lungo il prospetto nord del fabbricato, inoltre confina con subb.4, 6 e 8 e con la particella 1485 (ente urbano). L'immobile all'interno è caratterizzato da un vano soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico separato. L'altezza utile interna è di 2,90m. All'interno le finiture sono: pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti e rivestimenti (wc e angolo cottura) in gres; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in pvc/legno con doppio vetro normale. In generale le finiture sono discrete e lo stato manutentivo buono. I locali sono inoltre dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario e condizionamento. L'immobile risultava difforme catastalmente e urbanisticamente per diversa distribuzione planimetrica rispetto alle planimetrie reperite;

Al piano primo:

- **il sub.2**, ha accesso al piano terra in corrispondenza del porticato posto lungo il prospetto nord da un vano scale di uso esclusivo che conduce alla veranda del primo piano dove vi è l'accesso all'appartamento. L'immobile all'interno è caratterizzato da un vano sala da pranzo su cui si affacciano una cucina, un servizio igienico e il corridoio della zona notte caratterizzata da un soggiorno, tre camere da letto e un secondo servizio igienico. Dalla cucina si accede ad una seconda veranda coperta dotata di una scala esterna che conduce al piano terra.



L'altezza utile interna è di 2,70m. All'interno le finiture sono: pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti e rivestimenti (wc e cucina) in gres; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in legno con doppio vetro normale. In generale le finiture sono discrete e lo stato manutentivo buono. I locali sono inoltre dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario e gas (alimentazione cucina) e condizionamento. L'immobile risultava parzialmente conforme catastalmente e urbanisticamente rispetto alle planimetrie reperite, in quanto la tettoia al primo piano che copre la veranda ha una superficie maggiore rispetto a quella rappresentata nei titoli abilitativi e pertanto risulta abusiva.

Al piano interrato sono presenti i locali deposito.

Per quanto riguarda **l'IMMOBILE C** (Fg.1, p.lla 1630, sub.1) esso ha accesso unicamente dalla particella 1485 con cui confina su tutti i lati e non è dotato di accesso diretto dalla via pubblica. Detto fabbricato, ad uso albergo con fine di lucro (categoria catastale D/2), è caratterizzato da tre piani fuori terra oltre alla copertura piana a terrazzo praticabile; i prospetti sono intonacati e tinteggiati. In sede di sopralluogo il fabbricato è risultato caratterizzato da n.6 appartamenti per piano, per un totale di n.18 appartamenti complessivi, **in totale difformità rispetto a quanto autorizzato.** Il permesso di costruire in sanatoria infatti autorizzava la realizzazione di n.2 appartamenti per piano, per un totale di n.6 appartamenti. Ciò stante, in generale l'intero edificio risulta, seppur conforme alla planimetria catastale estratta, in difformità rispetto al titolo abilitativo per maggiore consistenza a tutti i piani e diversa distribuzione planimetrica. In modo particolare è stata edificata ai tre livelli una maggiore superficie lorda di complessivi circa 277 mq. pari ad un maggiore volume di circa 835 mc. Inoltre in sede di sopralluogo risultava edificato altresì lungo il prospetto est un deposito, la cui copertura piana funge da terrazzo a due degli alloggi del piano primo; detto terrazzo risulta coperto da una tettoia in metallo anch'essa abusiva. Per quanto riguarda gli appartamenti del piano terra, essi hanno accesso indipendente e diretto dalla particella 1485 e sono dotati di porticati antistanti realizzati con tettoie in struttura metallica e copertura in pannelli di legno e parapetti in muratura e separati con ringhiere metalliche per delimitare la pertinenza del singolo appartamento. Anche le suddette tettoie non sono conformi al titolo abilitativo reperito. Per quanto riguarda gli appartamenti dei piani primo e secondo, essi sono accessibili da portone di ingresso al piano terra che immette al vano scala comune di collegamento tra i diversi piani. Ad ogni piano è presente un disimpegno comune da cui hanno accesso gli appartamenti. Il vano scala comune conduce fino al terzo livello fuori terra dove un torrino dà accesso alla copertura a terrazzo praticabile caratterizzata da parapetto in muratura di altezza circa 1,10 m e pavimentazione in gres che risulta sconnessa in



diversi punti, causando fenomeni infiltrativi riscontrati in alcuni appartamenti del piano sottostante. In generale all'interno degli appartamenti le finiture sono: pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti e rivestimenti (wc e angoli cottura) in gres; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in pvc con doppio vetro normale. In generale le finiture sono discrete e lo stato manutentivo buono, fatta eccezione per alcuni appartamenti dove sono state riscontrate macchie di umidità e rigonfiamenti in corrispondenza di soffitti e pareti a causa di infiltrazioni dalla copertura. I locali sono inoltre dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario e condizionamento.

Come innanzi descritto, gli immobili, in generale, sono dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario e gas funzionanti per cui non è stata rintracciata la conformità degli impianti. Tutti gli impianti sono del tipo sottotraccia. Le utenze elettriche sono intestate alla società XXX

L'intero complesso turistico infine ricomprende tutti i terreni (**IMMOBILI da D a Q**) che in sede di sopralluogo sono risultati in parte pavimentati e in parte a verde e in generale liberi da immobili, fatta eccezione per alcune piccole baracche ad uso deposito non esistenti catastalmente e per le quali non sono stati reperiti titoli abilitativi. Detti terreni non hanno accesso diretto dalla via pubblica e risultano pertanto circondati da altre particelle sia di proprietà del debitore che di altra proprietà.

All'interno della perimetrazione del complesso turistico, inoltre sono presenti una porzione di terreno catastalmente appartenente alla particella confinante di altra proprietà (particella 207), non facente parte del compendio pignorato, dell'estensione di circa 460 mq, una porzione di terreno della particella 1289 e una porzione di terreno della particella 1291. Queste ultime due particelle, seppur non recintate, di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA, dividono catastalmente il terreno **IMMOBILE D** dai restanti terreni (**IMMOBILI da E a Q**).

Quesito n.4:

Il compendio pignorato è caratterizzato da differenti tipologie di immobili (fabbricati e terreni) che pur avendo ciascuno una identità catastale specifica, di fatto costituiscono un *unicum* in quanto è insieme che costituiscono un complesso turistico. Nello specifico:

- lo stabilimento balneare (**IMMOBILE A**) è inquadrato catastalmente negli immobili a destinazione speciale nella categoria **D/8** "*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*", e urbanisticamente il terreno (p.la 1780 ente urbano) rientra in zona "**F2-Attrezzature per il turismo**" secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con



delibera di G.R. n.613 del 14/05/2002);

- il Residence e sala ricevimenti denominato XXX è un complesso immobiliare catastalmente promiscuo in quanto i beni pignorati appartengono sia agli immobili a destinazione ordinaria (*IMMOBILE B.2*) categoria catastale **A/3** *“Abitazioni di tipo economico”* e *C/2 “Magazzini e locali di deposito”*, sia agli immobili a destinazione speciale (*IMMOBILE B.1 e IMMOBILE C*) **D/2** *“Alberghi e pensioni con fini di lucro”*. Inoltre sono presenti n.12 terreni, e n.1 ente urbano (p.la 1485) che, in base a quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con delibera di G.R. n.613 del 14/05/2002), ricadono in zona **“T – Turistica e/o Alberghiera”** (*IMMOBILI B-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q*).

Tutto ciò premesso, ai fini della stima, l'intero compendio pignorato verrà trattato considerato come lotto unico.

L'agenzia del Territorio-Tecnoborsa definisce Albergo l'unità immobiliare a destinazione ricettiva, utilizzata a servizio di accoglienza dietro pagamento, in cui convivono una componente immobiliare (bene strumentale) ed un'attività di impresa (Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare. Versione II-2008). La classificazione delle strutture alberghiere è disciplinata dalla normativa quadro nazionale (Codice del Turismo approvato con decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79) e dalla normativa regionale (Legge Regionale 11/02/1999 n. 11 e s.m.i.).

Nel caso di specie, gli *IMMOBILI B.1, B.2 e C* facenti parte del complesso turistico “XXX sono classificati come *“case per vacanze”*, in virtù di Atto unilaterale d'obbligo n.27127 di rep. Del 30/12/01997, autenticato nella firma dal notaio XXXregistrato a San Severo il 09/01/1998 al n.23 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 30/01/1998, con il quale XXXX si impegnavo e obbligava a vincolare a destinazione di *“casa per vacanze”* ai sensi e per gli effetti della legge 12/03/1968 n.326, art.17, e della L.R. n.12 del 02/08/1993 art.2, le unità immobiliari di cui ai Permessi in Costruire in Sanatoria nn.9-10-13 del 18/05/2004 (All.I – Documentazione tecnica), per la durata ventennale e comunque per quella minima prevista dalle succitate leggi.

La L.R. 11/02/1999 n. 11 e s.m.i. al Titolo IV definisce che le case e appartamenti per vacanza sono *immobili gestiti in forma imprenditoriale, e non occasionale, per l'affitto ai turisti, composti da uno o più vani, arredati, dotati di servizi igienici, cucina e collocati anche in più complessi immobiliari*.

La stima è rivolta a individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale.



Nella situazione specifica si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale e infrastrutturale, delle condizioni di conservazione degli immobili, delle tipologie e delle superfici. Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita; ciò presuppone l'esistenza di un mercato di riferimento in cui rilevare i prezzi noti. Tuttavia la stima degli immobili del gruppo D pone numerosi problemi, in quanto:

- si ha a che fare con fabbricati, impianti e aree attrezzate della natura più diversa sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso;
- il numero degli immobili a destinazione speciale e particolare, rapportato agli immobili a destinazione ordinaria, è assai esiguo e, per alcune categorie, del tutto insignificante a livello statistico;
- le compravendite e le locazioni sono di conseguenza relativamente rare e i dati reperibili non sono sempre affidabili.

Pertanto, il **metodo di stima** adottato è quello analitico del **costo di riproduzione deprezzato (Coast Approach)**, che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato per vetustà, obsolescenza tecnica/funzionale. Nel caso di specie, trattandosi di edifici costruiti abusivamente a partire dalla metà degli anni 80, il costo di costruzione dell'opera si riferisce al "*costo di rimpiazzo*", ovvero al costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi correnti. Pertanto, considerata l'età degli edifici, il costo di costruzione verrà opportunamente ridotto applicando il deprezzamento calcolato con la formula di deprezzamento lineare, ovvero:

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

Dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura, finiture.

In riferimento ai valori di vetustà considerati nel calcolo si è tenuto in considerazione, sia l'anno di costruzione dell'immobile, sia la visibile attività di manutenzione condotta sugli immobili dalla proprietà/gestore, tale per cui, come innanzi detto, gli immobili risultano in un buono stato.

Per quanto riguarda il costo di costruzione parametrico utilizzato, esso è stato dedotto dalla bibliografia di settore (DEI TIPOLOGIE EDILIZIE edizione 2024) e da indagini



effettuate dalla scrivente all'interno del mercato di riferimento, prendendo in considerazione i costi a consuntivo di progetti simili. Nello specifico si ritiene congruo applicare i seguenti costi di costruzione parametrici:

- per gli edifici residenziale/ricettivo (*IMMOBILE B.2 e C*), 287,00 €/mq;
- per l'edificio ristorante/sala ricevimenti, 295,00 €/mq;
- per la realizzazione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, impianto illuminazione, sottoservizi impianti vari (idrico-fognario), piantumazioni e sistemazioni a verde, recinzioni) , €/mq 30,00;

Per quanto riguarda i terreni invece, sono state desunte informazioni da operatori immobiliari del settore, e in considerazione della posizione strategica dei terreni nel contesto urbano a vocazione turistico/ricettiva, si ritiene congruo applicare ai terreni un valore parametrico di €/mq 15,00.

Adeguamenti e correzioni della stima:

In considerazione degli abusi riscontrati, il CTU ha ritenuto necessario applicare una riduzione del prezzo, applicando i costi di demolizione desunti dal prezziario Regione Puglia 2024 e da costi a consuntivo di progetti simili. Nello specifico:

- per la demolizione degli interi edifici dell'*IMMOBILE A* è stato calcolato un costo di demolizione di 90,00 €/mq, in considerazione della demolizione dei fabbricati "vuoto per pieno", il trasporto e gli oneri di discarica;
- per la demolizione delle maggiori superfici abusivamente annesse al progetto autorizzato dell'*IMMOBILE C*, è stato calcolato un costo di 800,00 €/mq.
- per la demolizione di vani tecnici, depositi e tettoie varie presenti abusivamente all'interno del complesso turistico è stato calcolato un costo a corpo di € 30.000,00.

Ai fini della regolarizzazione delle irregolarità riscontrate sono stati calcolati i costi relativi alle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e adeguamento catastale.

Alla luce di quanto sin qui esposto, Il CTU, dopo aver condotto le valutazioni nel merito, ritiene congrua la stima espressa come nella tabella di seguito.



FABBRICATI		cost. costruz. Parametrico (€/mc)	volume (mc)			totale costi di costruzione
IMMOBILE B.1		295,00 €	3150			929.250,00 €
deprezzamenti	tipo	tipologia	incidenza su cost.	vetustà (anni)	vita utile (anni)	
	deterioramento fisico	struttura	40%	38	80	- 176.557,50 €
		finiture	35%	18	35	- 167.265,00 €
		impianti	25%	18	30	- 139.387,50 €
				Totale deprezzamenti		- 483.210,00 €
COSTO RIPRODUZIONE DEPREZZATO IMMOBILE B.1				446.040,00 €		
IMMOBILE B.2		287,00 €	1692			485.604,00 €
deprezzamenti	tipo	tipologia	incidenza su cost.	vetustà (anni)	vita utile (anni)	
	deterioramento fisico	struttura	40%	38	80	- 92.264,76 €
		finiture	35%	18	35	- 87.408,72 €
		impianti	25%	18	30	- 72.840,60 €
				Totale deprezzamenti		- 252.514,08 €
COSTO RIPRODUZIONE DEPREZZATO IMMOBILE B.2				233.089,92 €		
IMMOBILE C		287,00 €	2000			574.000,00 €
deprezzamenti	tipo	tipologia	incidenza su cost.	vetustà (anni)	vita utile (anni)	
	deterioramento fisico	struttura	40%	34	80	- 97.580,00 €
		finiture	35%	10	35	- 57.400,00 €
		impianti	25%	10	30	- 47.833,33 €
				Totale deprezzamenti		- 202.813,33 €
COSTO RIPRODUZIONE DEPREZZATO EDIFICIO C				371.186,67 €		
TERRENI		cost. costruz. Parametrico (€/mq)	Superficie (mq)			totale costi di costruzione
IMMOBILE A - p.Ila 1780						
sistemazioni esterne		30,00 €	4019			120.570,00 €
terreno		15,00 €	4503			67.545,00 €
			VALORE DI MERCATO IMMOBILE A		188.115,00 €	
IMMOBILE B - p.Ila 1485						
sistemazioni esterne parte residuale		30,00 €	3235			97.050,00 €
terreno		15,00 €	4355			65.325,00 €
			VALORE DI MERCATO IMMOBILE B		162.375,00 €	
IMMOBILI da D a Q						
terreni		15,00 €	5792			86.880,00 €
			VALORE DI MERCATO IMMOBILI da D a Q		86.880,00 €	
A) TOTALE VALORE DI STIMA COMPENDIO PIGNORATO						1.487.686,59 €



ULTERIORI DEPREZZAMENTI					
ABUSI DA DEMOLIRE	cost. costruz. Parametrico (€/mc)	volume (mc)	cost. costruz. Parametrico (€/mq)	Superficie (mq)	totale costi di costruzione
IMMOBILE A - p.lla 1780					
Edificio bar	90,00 €	754	-	-	67.860,00 €
Edificio pizzeria	90,00 €	705,6	-	-	63.504,00 €
Edificio servizi igienici/depositi	90,00 €	276	-	-	24.840,00 €
TOTALE SPESE DI DEMOLIZIONE IMMOBILE A					- 156.204,00 €
IMMOBILE C					
maggiore superficie ai 3 piani	-	-	800,00 €	277	221.600,00 €
TOTALE SPESE DI DEMOLIZIONE IMMOBILE C					- 221.600,00 €
DEPOSITI E BARACCHE					
altri vani abusivi	a corpo	-			30.000,00 €
TOTALE SPESE DI DEMOLIZIONE ALTRI ABUSI					- 30.000,00 €
SPESE TECNICHE					
Regolarizzazione urbanistica	a corpo				45.000,00 €
Aggiornamento catastale	a corpo				8.000,00 €
TOTALE SPESE TECNICHE					- 53.000,00 €
B) TOTALE ULTERIORI DEPREZZAMENTI					- 460.804,00 €
VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO = A) - B)					1.026.882,59 €

Prezzo base intero compendio = € 1.026.882,59 che si arrotonda a € 1.026.882,00 (Euro unmilioneventiseimilaottocentottantadue/00)

Quesito n.4-bis:

Per la determinazione dell'unità di misura della consistenza del bene pignorato si è fatto riferimento alle indicazioni dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica categoria catastale a cui appartiene l'immobile in parola. Nello specifico l'immobile, come già riferito, appartiene fa parte delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare per cui catastalmente non viene accertata la consistenza, ma di cui vengono elencati gli elementi costitutivi (D.P.R.n.1142/49, art.53). Ciò stante, si è considerata, per il calcolo della consistenza ai fini della stima adottata, la superficie rilevata del bene in sede di sopralluogo arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto. Nello specifico sono state considerate le superfici della particella di terreno e dei fabbricati rilevati; la superficie di questi ultimi è stata calcolata come da D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Per quanto riguarda i terreni classificati come "ente urbano" (p.lle 1780 e 1485), essi costituiscono le aree su cui è stato edificato un fabbricato. Come ente urbano, i terreni perdono la qualità e il reddito, pertanto non sono mai volturabili incorporati dal fabbricato graffato.

La misurazione della superficie dei fabbricati considera:



- *Vani principali e accessori diretti per abitazioni*

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre gli eventuali muri in comunione tra due diverse proprietà sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; a questi si applicano i coefficienti di omogeneizzazione per cui la superficie va computata nella misura del 30% fino a 25 mq, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Si fa presente sin da ora che gli immobili evidenziati in giallo nella tabella seguente, sono risultati in difformità totale o parziale rispetto a quanto autorizzato dai titoli abilitativi reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rodi Garganico (FG).

Stato di consistenza rilevato:

terreno/fabbricato	Sup. lorda edificio	Sup. omogeneizzata Veranda	Sup. Commerciale
<u>IMMOBILE A</u>			
Area p.lla 1780	4503 mq		4503 mq
sub 1	196 mq		196 mq
sub.2	196 mq		196 mq
servizi igienici/depositi	92 mq		92 mq
<u>IMMOBILE B</u>			
Area p.lla 1485	4355 mq		4355 mq
<u>IMMOBILE B.1</u>			
Sub.1-9-10-11	900 mq		900 mq
<u>IMMOBILE B.2</u>			
Sub.2	136 mq	12 mq	148 mq
Sub.4	47 mq		47 mq
Sub.5	112 mq		112 mq
Sub.6	37 mq		37 mq
Sub.7	54 mq		54 mq
Sub.8	35 mq		35 mq
<u>IMMOBILE C</u>			
Piano terra	297 mq		297 mq
Piano Primo	297 mq	10 mq	307 mq
Piano Secondo	297 mq	5 mq	302 mq
<u>IMMOBILE D</u>	1841 mq		1841 mq
<u>IMMOBILE E</u>	27 mq		27 mq



IMMOBILE F	58 mq		58 mq
IMMOBILE G	207 mq		207 mq
IMMOBILE H	403 mq		403 mq
IMMOBILE I	448 mq		448 mq
IMMOBILE L	470 mq		470 mq
IMMOBILE M	697 mq		697 mq
IMMOBILE N	511 mq		511 mq
IMMOBILE O	467 mq		467 mq
IMMOBILE P	445 mq		445 mq
IMMOBILE Q	218 mq		218 mq

Quesito n.5:

Il bene oggetto della presente relazione non rientra nel caso di “*pignoramento di bene indiviso*”, infatti è stata pignorata l'intera quota della proprietà dello stesso, pertanto **l'immobile verrà venduto per l'intera proprietà.**

Quesito n.6:

La scrivente, data la consistenza del bene interessato dal pignoramento, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di **LOTTO UNICO**, coincidente con la somma degli immobili sopra descritti.

LOTTO UNICO (IMMOBILI da A a Q)

Ubicazione: **stabilimento balneare** “Lido Valentino”, **residence e sala ricevimenti** XXX”, siti in via delle More a Rodi garganico, località Lido del Sole.

Dati catastali: I beni sono individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) al

- Foglio 1, particella 1780, sub. 1, categoria D/8;
- Foglio 1, particella 1780, sub.2, categoria F/3;
- Foglio 1, particella 1485, subb.1-9-10-11, categoria D/2;
- Foglio 1, particella 1485, subb.2-4-6-7-8, categoria A/3;
- Foglio 1, particella 1485, sub.5, categoria C/2;
- Foglio 1, particella 1630, sub.1, categoria D/2;

al Catasto terreni:

- Foglio 1, particella 1780, ente urbano;
- Foglio 1, particella 1485, ente urbano;
- Foglio 1, particella 43, orto;
- Foglio 1, particella 46, agrumeto irriguo;
- Foglio 1, particella 47, agrumeto irriguo;
- Foglio 1, particella 1395, agrumeto irriguo;
- Foglio 1, particella 1462, incolto produttivo;



- Foglio 1, particella 1463, incolto produttivo;
- Foglio 1, particella 1464, incolto produttivo;
- Foglio 1, particella 1465, incolto produttivo;
- Foglio 1, particella 1466, incolto produttivo;
- Foglio 1, particella 1467, incolto produttivo;
- Foglio 1, particella 1468, incolto produttivo;
- Foglio 1, particella 1469, incolto produttivo.

Intestati: Tutti gli immobili del gruppo “A” risultano intestati: **XXXX**

Tutti gli immobili da B a Q risultano intestati: **XXX** (All.D

– Visura catastale storica).

Consistenza: Il bene, caratterizzato da:

stabilimento balneare comprende una ampia area che confina a sud con la via pubblica, ad est e ovest con altre proprietà (particelle 1778 e 1816) e a nord con l’arenile (Demanio dello Stato). L’area di complessivi circa mq 4503 risulta completamente recintata con zone pavimentate, zone a verde ed è dotata di accesso diretto al mare. All’interno dell’area insistono n.3 fabbricati e n.1 container non autorizzati che andranno demoliti.

residence e sala ricevimenti) denominato “XXX caratterizzato da i fabbricati sala ricevimenti (*IMMOBILE B1*), abitazioni/depositi (*IMMOBILE B.2*), albergo (*IMMOBILE C*) e da n.12 terreni, e n.1 ente urbano (*IMMOBILI B-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O- P-Q*), che occupano un’area complessiva di circa mq 10.444.

Prezzo base: € 1.026.882,00 (Euro unmilioneventiseimilaottocentottantadue/00)

Quesito n.7:

Alla data del sopralluogo, il bene risultava gestito dalla società terza XXX XXX con sede in Rodi Garganico (FG) alla Località Pantanello n.23 XXX in virtù di contratto di comodato gratuito registrato a San Severo il 10/04/2018 al n.586 serie 3 (All. A.1). L’utenza di fornitura elettrica è intestata alla società suddetta (All. A.2). Inoltre l’appartamento facente parte dell’*IMMOBILE B.2*, posto al primo piano e catastalmente individuato al fg.1, p.lla 1485, sub .2, alla data del sopralluogo risultava



occupato dai debitori, CANNAROZZI Giuseppe e PICCOLO Francesca, come abitazione principale.

Quesito n.8:

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni

Dalle indagini svolte non è stata riscontrata l'esistenza di ulteriori domande giudiziali e/o trascrizioni oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Atto unilaterale d'obbligo edilizio per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 30/12/1997 rep.n.27127 del Notaio Giovanni Gentile, trascritto a Lucera il 30/01/1998 ai nn.701/608 a favore del Comune di Rodi Garganico, riguardante il bene individuato al fg.1, p.lla 1181 subb.4-6-7-8 (attuale p.lla 1485 subb.4-6-7-8).

Esistenza di diritti reali

Dalla certificazione notarile in atti risulta altresì **ordinanza di acquisizione** da parte del Comune di Rodi Garganico, trascritta a Lucera il 05/01/1990 nn.131/41627, di parte del mappale 17 del foglio 1 (particella soppressa che ha dato origine all'attuale p.lla 1485) per una superficie di mq 2257. Tuttavia la scrivente non ha riscontrato traccia di tale trascrizione, pertanto non verrà considerata alcuna modifica della consistenza del compendio pignorato.

Quesito n.9:

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni:

Vi sono altre iscrizioni a carico del debitore aventi ad oggetto gli immobili pignorati oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi, ovvero:

- **Ipoteca legale derivate da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e s.m.i.**, iscritta il 24/10/2008 nn.10002/2219, a favore di AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA, XXXXn forza di atto del 21/10/2008 rep.n.55291, e annotazione correlata n.804 del 10/09/2013. Gravanti su *IMMOBILE A (precedente identificativo catastale)*, *IMMOBILE B.1*, *IMMOBILE B.2*, *IMMOBILI da E a Q*.

Iscrizioni riportate nella certificazione notarile:

- Sequestro preventivo ex art.321 C.P.P. trascritto a Lucera il 15/12/2015 nn.8968/7211, a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma, contro CANNAROZZI Giuseppe (nato a Rodi Garganico il 02/08/1948), nascente da atto del Tribunale di



Foggia rep.n.14143 del 20/02/2015, gravante sull'immobile in Catasto al fg.1, p.lla 1780 con sovrastante fabbricato;

- Ipoteca legale, iscritta a Lucera il 25/01/2011 nn.602/82, a favore di EQUITALIA ETR S.p.A. con sede in Cosenza, contro CANNAROZZI Giuseppe (nato a Rodi Garganico il 02/08/1948), per il complessivo importo di euro 27.091,00, in forza di atto del 19/01/2011 rep.n.9.

Grava tra gli altri, sull'immobile in Catasto al fg.1, p.lla 1780, sub.2;

- Ipoteca volontaria, iscritta a Lucera il 27/04/2007 ai nn.3774/659, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A. (C.F.00078240421) con sede in Ancona (AN), contro XXXX il complessivo importo di euro 1.500.00,00, in forza di atto del Notaio Pasquale De Candia del 19/04/2007 rep.36441/17260.

Grava tra gli altri, sugli immobili in Catasto al fg.1, p.lla 1485, subb.1-9-10-11, p.lla 1630, p.lla 1485 subb.2-4-5-6-7-8, p.lla 1485, p.lle 43-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1395-46-47, p.lla 1710 subb.1-2 (attuale p.lla 1780 sub.1;

- Ipoteca volontaria, iscritta a Lucera il 17/06/2005 ai nn.5101/796, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A. (C.F.00078240421) con sede in Ancona (AN), contro XXXX per il complessivo importo di euro 2.250.00,00, in forza di atto del Notaio Pasquale De Candia del 07/06/2005 rep.30391/13903.

Grava tra gli altri, sugli immobili in Catasto al fg.1 p.lle 16, 17 sub.1, p.lle 1180, 1181 subb.1-2-4-5-6-7-8, p.lla 1630, p.lle 1485-43-1374-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1395-46-47.

- Ipoteca volontaria, iscritta a Lucera il 18/05/2004 ai nn.5141/684, a favore di BANCAPULIA S.p.A. con sede in San Severo (FG), contro XXXX per il complessivo importo di euro 2.175.00,00, in forza di atto del Notaio Giovanni Gentile del 14/05/2004 rep.n.36177.

Grava sugli immobili in Catasto al fg.1 p.lle 1374-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-43-1485-1630, p.lle 16-17 sub.1, p.lla 1181 subb.1-2-4-5-6-7-8-9.

Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Lucera il 04/08/2017 ai nn.6044/4928, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. con sede in Bergamo (BG) (C.F. 03053920165), XXXX, nascente da atto di pignoramento del 14/07/2017 rep.5366;

Quesito n.10:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rodi Garganico (FG), sono risultati i seguenti titoli abilitativi (All.I – Documentazione tecnica):



- **C.E. n.5 del 27/05/1999** che riguarda l'esecuzione dei lavori di sistemazione e arredo urbano dello stabilimento balneare (*IMMOBILE A*);
- **Autorizzazione n.372 rep.046 del 12/03/1999 rilasciata dal Ministero dei Trasporti e della Navigazione – Capitaneria di Porto del compartimento marittimo Manfredonia** che riguarda lavori di sistemazione e arredo urbano dello stabilimento balneare (*IMMOBILE A*);
- **Richiesta di Condonò n.21/2004 e n.31/2004** riguardante il fabbricato ad un livello fuori terra realizzato con struttura verticale in c.a. e copertura in parte con capriate in legno e in parte con solaio in latero cemento. Dette richieste hanno visto il **diniego della sanatoria** con provvedimenti nn.10313 e 10311 del 20/10/2008, cui sono seguiti i ricorsi al TAR (respinto con sentenza n.17/2010) e al Consiglio di Stato (sentenza n.5878/2019 – confermato il diniego della sanatoria);
- **C.E. n.44 del 27/10/1998** che riguarda i lavori di ristrutturazione e adeguamento del locale cucina del XXXX (*IMMOBILE B.1*);
- **P.d.C. in Sanatoria n.9 del 18/05/2004** (Istanza n.145/1986) che riguarda la sanatoria delle opere abusive realizzate relativamente alla costruzione di un fabbricato per abitazioni, di un garage (*IMMOBILE B.2*) e di un ristorante con annessa lavanderia (*IMMOBILE B.1*);
- **P.d.C. in Sanatoria n.10 del 18/05/2004** (Istanza n.111/1995) che riguarda la sanatoria delle opere abusive realizzate relativamente alla struttura al grezzo in cemento armato risalente all'anno 1990 (*IMMOBILE C*);
- **P.d.C. in Sanatoria n.11 del 18/05/2004** (Istanza n.114/1995) che riguarda la sanatoria delle opere abusive realizzate nel 1993 all'interno del ristorante e locali accessori (*IMMOBILE B.1*);
- **P.d.C. in Sanatoria n.12 del 18/05/2004** (Istanza n.115/1995) che riguarda la sanatoria delle opere abusive realizzate nel 1993 all'esterno del ristorante (*IMMOBILE B.1*);
- **P.d.C. in Sanatoria n.13 del 18/05/2004** (Istanza n.147/1995) che riguarda la sanatoria delle opere abusive realizzate nel 1993 relativamente agli edifici destinati ad abitazioni (*IMMOBILE B.2*) e a ristorante (*IMMOBILE B.1*), compreso la realizzazione di una scala esterna per l'accesso alla copertura della sala ristorante.

Non è stato rintracciato il certificato di agibilità.

Per quanto riguarda i terreni, secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con delibera di G.R. n.613 del 14/05/2002), risulta che:

- N.1 terreno (*IMMOBILE A-p.lla 1780*) rientra in zona **"F2-Attrezzature per il**



turismo" avente indice di fabbricazione fondiaria 0,03 mc/mq, per la realizzazione di impianti a servizio del turismo;

- n.12 terreni (*IMMOBILI D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q – p.lle 43-46-47-1395-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469*), e n.1 ente urbano (*IMMOBILE B-p.lla 1485*) ricadono in zona **"T – Turistica e/o Alberghiera"** avente indice di fabbricabilità territoriale 0,1 con procedura piano particolareggiato/piano di lottizzazione esteso su un'area di almeno 10.000 mq.

Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

Gli immobili sono risultati di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. Stefania Bosco, in qualità CTU precedentemente nominato per la stima dei degli immobili sopra descritti, con validità fino al 28/02/2030.

a) Accertamento del regolare accatastamento:

I beni staggiati sono individuati al NCEU del Comune di Rodi Garganico (FG) al:

Garganico (FG) al Catasto fabbricati al

- **Foglio 1, particella 1780, sub. 1, categoria D/8;**
- **Foglio 1, particella 1780, sub.2, categoria F/3;**
- **Foglio 1, particella 1485, subb.1-9-10-11, categoria D/2;**
- **Foglio 1, particella 1485, subb.2-4-6-7-8, categoria A/3;**
- **Foglio 1, particella 1485, sub.5, categoria C/2;**
- **Foglio 1, particella 1630, sub.1, categoria D/2;**

al Catasto terreni al:

- **Foglio 1, particella 1780, ente urbano;**
- **Foglio 1, particella 1485, ente urbano;**
- **Foglio 1, particella 43, orto;**
- **Foglio 1, particella 46, agrumeto irriguo;**
- **Foglio 1, particella 47, agrumeto irriguo;**
- **Foglio 1, particella 1395, agrumeto irriguo;**
- **Foglio 1, particella 1462, incolto produttivo;**
- **Foglio 1, particella 1463, incolto produttivo;**
- **Foglio 1, particella 1464, incolto produttivo;**
- **Foglio 1, particella 1465, incolto produttivo;**
- **Foglio 1, particella 1466, incolto produttivo;**
- **Foglio 1, particella 1467, incolto produttivo;**
- **Foglio 1, particella 1468, incolto produttivo;**
- **Foglio 1, particella 1469, incolto produttivo.**

b) Verifica della conformità tra rilievo e planimetrie catastali:



Dal sopralluogo effettuato, sono state riscontrate numerose difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio (All.E – Planimetrie catastali), come precedentemente illustrato. Nello specifico in tutti gli immobili presenti in planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità parziali o totali rispetto allo stato di fatto.

c) Accertamento dell'epoca di costruzione:

I beni staggiati in oggetto sono stati realizzati in parte abusivamente nel corso degli anni 1980-1990-1993 e successivamente sanati con Permessi di costruire in sanatoria nn.9-10-11-12-13 del 18/05/2004 (All.I – Documentazione tecnica).

d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:

Le opere sono state realizzate abusivamente nel corso degli anni 1980-1990-1993 e successivamente sanati con Permessi di costruire in sanatoria nn.9-10-11-12-13 del 18/05/2004 (All.I – Documentazione tecnica); inoltre sono state oggetto di ulteriori richieste di titoli abilitativi. Tuttavia in sede di sopralluogo sono state riscontrate numerose difformità per consistenza (maggiori superficie e volumetrie), per distribuzione interna e per destinazione d'uso. Inoltre i fabbricati dello stabilimento balneare sono risultati completamente abusivi in quanto hanno visto il diniego delle richieste di condono nn.21-31 del 2004, per i quali è prevista la demolizione.

e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto allo stato autorizzato; in modo particolare risultano difformi:

IMMOBILE A

- fabbricato ad uso bar monopiano con struttura mista c.a. e copertura in legno di dimensioni complessive pari a circa 15x13 m e altezza massima pari a circa 4,50 m;
- fabbricato monopiano di dimensioni circa 19x10 m e altezza interna 3,30 m, interamente in cemento armato aperto lungo un lato e dotato di ampie aperture su altri due lati, ad uso pizzeria con forno a legna;
- fabbricato in muratura monopiano di dimensioni complessive pari a circa 13x7,50 m e altezza di circa 3,00 m, caratterizzato dai servizi igienici (uomo/donna/disabili) e n.2 locali ad uso promiscuo, con antistante tettoia realizzata con struttura in legno e copertura in pannelli di lamiera grecata di dimensioni pari a circa 13x3,80m. Esso non è presente nelle planimetrie catastali estratte;
- monoblocco prefabbricato di dimensioni 2,50x6,50 m e altezza 2,50 m tipo container amovibile posizionato in corrispondenza dell'ingresso dello stabilimento. Esso non è presente nelle planimetrie catastali estratte.



IMMOBILE B1

- volume abusivo annesso alla cucina (tettoia metallica addossata per due lati alle pareti esterne del ristorante e per chiusa sui restanti due lati con muratura e finestroni);

IMMOBILE B2

- diversa configurazione degli spazi interna degli alloggi del piano terra (subb.4-6-7);
- tettoia al piano terra lungo il prospetto sud;
- maggiore superficie della tettoia a copertura della veranda del piano primo (prospetto sud) e della scala che collega detta veranda con la copertura del ristorante e con il piano terra;

IMMOBILE C

- maggior numero di unità immobiliari rispetto al titolo abilitativo. Nello specifico risultano n.6 appartamenti per piano, per un totale di n.18 appartamenti complessivi, invece di n.2 appartamenti per piano, per un totale di n.6 appartamenti autorizzati;
- maggiore consistenza a tutti i piani e diversa distribuzione planimetrica. In modo particolare è stata edificata ai tre livelli una maggiore superficie lorda di complessivi circa 277 mq, pari ad un maggiore volume di circa 835 mc.
- Deposito abusivo lungo il prospetto est, la cui copertura piana funge da terrazzo a due degli alloggi del piano primo; detto terrazzo risulta coperto da una tettoia in metallo anch'essa abusiva.
- porticati antistanti agli appartamenti del piano terra realizzati con tettoie in struttura metallica e copertura in pannelli di legno e parapetti in muratura e separati con ringhiere metalliche per delimitare la pertinenza del singolo appartamento.

f) Accertamento della proprietà del suolo nel caso di edilizia convenzionata:

Il bene staggito non ricade nel caso di specie.

Quesito n.12:

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto art.1-*quater* della Legge 18/12/2008 n.199.



D - TABELLA RIEPILOGATIVA

IMMOBILE A

Tipologia	<u>Stabilimento balneare</u> <u>Residence e sala ricevimenti</u>
Descrizione sommaria	<u>stabilimento balneare</u> (<i>IMMOBILE A</i>) comprende una ampia area che confina a sud con la via pubblica, ad est e ovest con altre proprietà (particelle 1778 e 1816) e a nord con l'arenile (Demanio dello Stato). L'area di complessivi circa mq 4503 risulta completamente recintata con zone pavimentate, zone a verde ed è dotata di accesso diretto al mare. All'interno dell'area insistono n.3 fabbricati e n.1 container non autorizzati che andranno demoliti. <u>residence e sala ricevimenti</u> denominato "XXXX caratterizzato da i fabbricati sala ricevimenti (<i>IMMOBILE B1</i>), abitazioni/depositi (<i>IMMOBILE B.2</i>), albergo (<i>IMMOBILE C</i>) e da n.12 terreni, e n.1 ente urbano (<i>IMMOBILI B-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q</i>), che occupano un'area complessiva di circa mq 10.444.
Comune di ubicazione	Rodi Garganico (FG)
Indirizzo	Via delle More
Confini	Altre proprietà
Estensione	<u>stabilimento balneare</u> occupa complessivi circa mq 4503 <u>residence e sala ricevimenti</u> denominato "L'Africhetta", occupano un'area complessiva di circa mq 10.444, compreso i terreni
Dati Catastali	<u>IMMOBILE A:</u> Fg.1, p.lla 1780 (ente urbano) a cui sono graffiati i seguenti subalterni: Fg.1, p.lla 1780 sub.1, categoria D/8 Fg.1, p.lla 1780 sub.2, categoria F/3 (unità in corso di costruzione). <u>IMMOBILE B:</u> (Terreno) Foglio 1, p.lla 1485, qualità ente urbano Foglio 1, p.lla 1485, subb.1-9-10-11, categoria D/2 Foglio 1, p.lla 1485, sub.2, categoria A/3 Foglio 1, p.lla 1485, sub.4, categoria A/3 Foglio 1, p.lla 1485, sub.5, categoria A/3 Foglio 1, p.lla 1485, sub.6, categoria A/3 Foglio 1, p.lla 1485, sub.7, categoria A/3 Foglio 1, p.lla 1485, sub.8, categoria A/3 <u>IMMOBILE C:</u> Foglio 1, p.lla 1630, sub.1, categoria D/2 <u>IMMOBILE D:</u> (Terreno) Foglio 1, p.lla 43, orto classe 2; <u>IMMOBILE E:</u> (Terreno) Foglio 1, p.lla 46, agrumeto irriguo;



	<u>IMMOBILE F:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 47, agrumeto irriguo; <u>IMMOBILE G:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 1395, agrumeto irriguo classe 4; <u>IMMOBILE H:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 1462, incolto produttivo classe U; <u>IMMOBILE I:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 1463, incolto produttivo classe U; <u>IMMOBILE L:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 1464, incolto produttivo classe U; <u>IMMOBILE M:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 1465, incolto produttivo classe U; <u>IMMOBILE N:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 1466, incolto produttivo classe U; <u>IMMOBILE O:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 1467, incolto produttivo classe U; <u>IMMOBILE P:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 1468, incolto produttivo classe U; <u>IMMOBILE Q:</u> (Terreno) Foglio 1, p.la 1469, incolto produttivo classe U;
Attuali proprietari	XXXX
Titolo di provenienza	<u>Atto di compravendita</u>, trascritto a Lucera il 09/09/1993 ai nn.6245/5138, a favore di XXXX riportato in catasto al fg.1, p.lle 46-47-1395, per atto del Notaio Giovanni Gentile del 01/09/1993 rep.n.22568; <u>Atto di compravendita per scrittura privata</u> con sottoscrizione autenticata, trascritto a Lucera il 09/09/1993 ai nn.6235/5128, a favore di XXXX per gli immobili in catasto al fg.1, p.lle 1465-1469, contro XXX



	per gli immobili in catasto al fg.1, p.lle 1463-1467, e contro XXXX per gli immobili in catasto al fg.1, p.lle 1462-1466, per scrittura privata autenticata dal Notaio XXX del 27/08/1993 rep.n.22544; <u>Atto di compravendita</u>, trascritto a Lucera il 09/02/1984 ai nn.1192/399518, a favore di XXXXX avente ad oggetto tra gli altri, l'immobile in Rodi Garganico (FG), riportato in catasto al fg.1, p.lla 1374, per atto del Notaio XXXX del 20/01/1984 rep.n.16139; N.B. La particella 1374 è stata variata per la costituzione dell'attuale p.lla 1485 (IMMOBILE B). <u>Atto di donazione</u>, trascritto a Lucera il 18/09/1980 ai nn.7608/369590, a favore di XXXX riportati in catasto al fg.1, p.lle 17-16-43, per atto del Notaio Italo Di Maria del 10/09/1980 rep.n.12220; N.B. Le particelle 16 e 17 risultano soppresse in virtù di costituzione dell'attuale p.lla 1485 (IMMOBILE B);
Stato di comproprietà	I debitori sono XXXX
Iscrizioni e trascrizioni	<u>Verbale di pignoramento immobiliare</u> trascritto a Lucera il 04/08/2017 ai nn.6044/4928, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. con sede in Bergamo (BG) (C.F. 03053920165), contro XXX nascente da atto di pignoramento del 14/07/2017 rep.5366; <u>Sequestro preventivo ex art.321 C.P.P.</u> trascritto a Lucera il 15/12/2015 nn.8968/7211, a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma, contro XXX nascente da atto del Tribunale di Foggia rep.n.14143 del 20/02/2015, gravante sull'immobile in Catasto al fg.1, p.lla 1780 con



	sovrastante fabbricato; <u>Ipoteca legale</u>, iscritta a Lucera il 25/01/2011 nn.602/82, a favore di EQUITALIA ETR S.p.A. con sede in Cosenza, contro XXXX per il complessivo importo di euro 27.091,00, in forza di atto del 19/01/2011 rep.n.9. Grava tra gli altri, sull'immobile in Catasto al fg.1, p.lla 1780, sub.2; <u>Ipoteca legale derivate da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e s.m.i.</u>, iscritta il 24/10/2008 nn.10002/2219, a favore di AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA, contro XXXX in forza di atto del 21/10/2008 rep.n.55291, e annotazione correlata n.804 del 10/09/2013. Gravanti su IMMOBILE A (precedente identificativo catastale), IMMOBILE B.1, IMMOBILE B.2, IMMOBILI da E a Q. <u>Ipoteca volontaria</u>, iscritta a Lucera il 27/04/2007 ai nn.3774/659, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A. (C.F.00078240421) con sede in Ancona (AN), contro XXXX per il complessivo importo di euro 1.500.00,00, in forza di atto del Notaio Pasquale De Candia del 19/04/2007 rep.36441/17260. Grava tra gli altri, sugli immobili in Catasto al fg.1, p.lla 1485, subb.1-9-10-11, p.lla 1630, p.lla 1485 subb.2-4-5-6-7-8, p.lle 1485, p.lle 43-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1395-46-47, p.lla 1710 subb.1-2 (attuale p.lla 1780 sub.1); <u>Ipoteca volontaria</u>, iscritta a Lucera il 17/06/2005 ai nn.5101/796, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A. (C.F.00078240421) con sede in Ancona (AN), XXXX per il complessivo importo di euro 2.250.00,00, in forza di atto del Notaio XXXXdel 07/06/2005 rep.30391/13903. Grava tra gli altri, sugli immobili in Catasto al fg.1 p.lle 16, 17 sub.1, p.lle 1180, 1181 subb.1-2-4-5-6-7-8, p.lla 1630, p.lle 1485-43-1374-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1395-46-47. <u>Ipoteca volontaria</u>, iscritta a Lucera il 18/05/2004 ai nn.5141/684, a favore di BANCAPULIA S.p.A. con sede in San Severo (FG), XXXX per il complessivo importo di euro 2.175.00,00, in forza di atto del Notaio Giovanni Gentile del 14/05/2004 rep.n.36177. Grava sugli immobili in Catasto al fg.1 p.lle 1374-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-43-1485-1630,
--	---



	p.lle 16-17 sub.1, p.lla 1181 subb.1-2-4-5-6-7-8-9.
Stato di occupazione	Gestito dalla società L'AFRICHETTA SRL
Regolarità edilizio-urbanistica	C.E. n.5 del 27/05/1999 Autorizzazione n.372 rep.046 del 12/03/1999 C.E. n.44 del 27/10/1998; P.d.C. in Sanatoria n.9 del 18/05/2004 (Istanza n.145/1986); P.d.C. in Sanatoria n.10 del 18/05/2004 (Istanza n.111/1995); P.d.C. in Sanatoria n.11 del 18/05/2004 (Istanza n.114/1995); P.d.C. in Sanatoria n.12 del 18/05/2004 (Istanza n.115/1995); P.d.C. in Sanatoria n.13 del 18/05/2004 (Istanza n.147/1995).
Conformità catastale	Diffuse non conformità
Abitabilità/agibilità	Non rintracciata
Valore a base d'asta	€1.026.882,00 (Euro unmilioneventiseimilaottocentottantadue/00)

La sottoscritta CTU, con la presente relazione che si compone di n.45 pagine d ttiloscritte e di n. 16 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. p r la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
 - A.1: Contratto di affitto di ramo d'azienda rep.n.163047, racc.n.48553, registrato il 04/06/2014
 - A.2: Contratto di comodato gratuito registrato il 10/04/2018 n.586 serie 3
 - A.3: Comunicazione attività SUAP;
 - A.4: Contratto di fornitura utenza elettrica;
- Allegato B: Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Allegato C: Estratto atto di matrimonio;
- Allegato D: Visure catastali storiche;
- Allegato E: Planimetrie catastali;
 - E.1: Mappe catastali;
- Allegato F: Altre mappe
 - F.1: Ortofoto IMMOBILI da A a Q;
 - F.2: Catasto IMMOBILI da A a Q;
 - F.3: Catasto con ortofoto IMMOBILI da A a Q.



- Allegato G: Rilievo dello stato di fatto;
- Allegato H: Rilievo fotografico;
- Allegato I: Documentazione tecnica;

Con osservanza

Vieste, 25/11/2024

