

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 176/2023 R.G.Es.

Creditore Procedente:

.....

Debitore:

.....

Giudice Designato:

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 31 ottobre 2025

INDICE

○ Premessa	pag. 4
○ Accertamenti	pag. 10
○ Risposta al quesito n. 1	pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1bis	pag. 13
○ Risposta al quesito n. 1ter	pag. 14
○ Risposta al quesito n. 1quater	pag. 15
○ Risposta al quesito n. 1quinques	pag. 15
○ Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis	pag. 15
○ Risposta al quesito n. 2bis	pag. 22
○ Risposta al quesito n. 4	pag. 22
○ Risposta al quesito n. 5	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 6	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 7	pag. 30
○ Risposta al quesito n. 8	pag. 31
○ Risposta al quesito n. 9	pag. 31
○ Risposta al quesito n. 10	pag. 32
○ Risposta al quesito n. 11	pag. 34
○ Risposta al quesito n. 11a	pag. 35
○ Risposta al quesito n. 11b	pag. 35
○ Risposta al quesito n. 11c	pag. 36
○ Risposta al quesito n. 11d	pag. 37
○ Risposta al quesito n. 11e	pag. 37
○ Risposta al quesito n. 11f	pag. 38
○ Risposta al quesito n. 12	pag. 39
○ Prospetto riepilogativo	pag. 40

Documentazione allegata:

- Verbali delle operazioni peritali;
- All. 1 – visura storica catastale del piano S1 del fabbricato pignorato (f. 1, p.lla 1492, sub. 51);
- All. 2 – visura storica catastale del PR e P1del fabbricato pignorato (f. 1, p.lla 1492, sub. 52);
- All. 3 – visura storica catastale del PT del fabbricato pignorato (f. 1, p.lla 1492, sub. 53);
- All. 4 – visura storica catastale della p.lla 1492 del f. 1;

- All. 5 – planimetria catastale del piano S1 del fabbricato pignorato (f. 1, p.lla 1492, sub. 51);
- All. 6 – planimetria catastale del PR e P1 del fabbricato pignorato (f. 1, p.lla 1492, sub. 52);
- All. 7 – planimetria catastale del PT del fabbricato pignorato (f. 1, p.lla 1492, sub. 53);
- All. 8 – estratto di mappa catastale - individuazione del fabbricato pignorato (p.lla 1492 del f.1);
- All. 9 – foto satellitare con individuazione del fabbricato pignorato;
- All.10 – pianta del piano seminterrato – stato di fatto (f. 1, p.lla 1492, sub. 51);
- All.11 – pianta del piano rialzato – stato di fatto (f. 1, p.lla 1492, sub. 52);
- All.12 – pianta dl primo piano – stato di fatto (f. 1, p.lla 1492, sub. 52);
- All.13 – elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni del fabbricato pignorato (p.lla 1492 del f.1);
- All.14 – ortofoto con individuazione del fabbricato pignorato (p.lla 1492 del f.1);
- All.15 –tabella dei costi delle opere di costruzione redatta dall’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia;
- All.16 –tabella degli indici ISTAT nazionali del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- All.17 – D.I.A. n. 81 dell’11/08/2010 con elaborati di progetto;
- All.18 – D.I.A. n. 87 del 27/11/2013;
- All.19 – S.C.I.A. di Prot. n. 4405 del 04/05/2021 con elaborati di progetto;
- All.20 – planimetria di parte del piano terra – stato di fatto (f. 1, p.lla 1492, sub. 53);
- Documentazione fotografica composta da n. 171 stampe.

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Stefania Rignanese, con provvedimento del 17.09.2024, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale Tomaiuolo, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 01.10.2024 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Con separato provvedimento del 17.09.2024 il G.E. ha disposto tra l'altro che *"... il nominato esperto entro il giorno precedente al giorno della convocazione, ove intenda accettare l'incarico, depositi atto telematico firmato digitalmente contenente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito ..."*.

In data 25.09.2024, nei termini stabiliti dal G.E., il sottoscritto ha depositato in forma telematica la dichiarazione di accettazione dell'incarico peritale e il giuramento di rito, con la quale ha giurato *"di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"*.

Con il conferimento del presente incarico peritale, il G.E. ha formulato allo scrivente i seguenti quesiti:

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

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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

2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;

- 3) *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4) - bis *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*

- 6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;*
- 8) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza;*

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere*

per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno);

l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”.

ACCERTAMENTI

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

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

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

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

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili pignorati, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare sono i seguenti:

- BENE a): Quota di proprietà di 1/1 del piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), adibito in parte a garage e in parte a locali a servizio del fabbricato destinato ad albergo, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie snc, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 51, categoria D/8, piano S1-T;
- BENE b): Quota di proprietà di 1/1 del piano rialzato (piano terra catastale) e del primo piano piano del fabbricato destinato ad albergo, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie snc, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 52, categoria D/2, piano T- 1;
- BENE c): Quota di proprietà di 1/1 dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato destinato ad albergo, ubicata in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie snc, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 53, come Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A, piano T.

Trattandosi di beni immobili legati tra di loro da vincolo pertinenziale, in quanto costituenti un unico complesso turistico ricettivo, denominato “XXXXXXX – Hotel Appartamenti”, destinato ad albergo, ricevente accesso dalla Via delle Dalie n. 9, per la loro futura vendita li ho accorpati nel seguente lotto unico:

LOTTO UNICO:

Quota di proprietà di 1/1 del fabbricato destinato ad albergo composto da piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con l'annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie n. 9, di cui:

- il piano seminterrato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 51, categoria D/8, piano S1-T;
- il piano rialzato e primo piano risultano censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 52, categoria D/2, piano T- 1;
- l'annessa area scoperta di pertinenza risulta censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 53, come Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A, piano T.

Quesito n. 1

“Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”.

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

Quesito n. 1 bis

“Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo”.

Dall'esame della documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva e, in particolare, della certificazione notarile redatta in data 04.07.2023 dal Notaio Viviana Frediani di Alba (CN), con studio professionale alla Piazza Elvio Pertinace n. 10, relaziono quanto segue in merito alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, occorre effettuare la seguente ricostruzione storica catastale del loro attuale identificativo catastale.

Come si evince dalle visure storiche catastali di tutte le unità immobiliari pignorate, identificate dalle p.lle 1492 sub.ni 51, 52 e 53 del foglio 1, riportate, rispettivamente, in all.ti 1, 2 e 3, esse sono scaturite dalla originaria p.lla 1492 sub. 50 del medesimo foglio, a seguito di denuncia di variazione catastale del 15.03.2022 per divisione e variazione della destinazione d'uso da albergo a garage (Pratica n. FG0044312, in atti dal 16.03.2022, n. 44312.1/2022).

La p.lla 1492 sub. 50, a sua volta, è stata originata dalla soppressione delle p.lle 1492 sub.ni da 1 a 16, da 22 a 25, da 27 a 30, da 32 a 35 e da 37 a 49 del medesimo foglio, a seguito di variazione catastale del 12.12.2014 per ristrutturazione, fusione e variazione della destinazione d'uso da abitazione ad albergo (Pratica n. FG0334061, in atti dal 12.12.2014, n. 124197.1/2014).

Le p.lle 1492 sub.ni da 1 a 25 e da 27 a 45, a loro volta, sono state originate giusta costituzione del 18.11.1992, in atti dal 07.12.1992 (n.75.1/1992), mentre le p.lle 1492 sub.ni 1 da 46

a 49, a loro volta, sono state originate a seguito di variazione catastale del 12.12.2014 per costituzione di bene comune non censibile (Pratica n. FG0334060, in atti dal 12.12.2014, n. 124192.1/2014).

Gli immobili pignorati identificati dalle p.lle 1492 sub.ni 51 e 52 del foglio 1 costituiscono un fabbricato edificato su un'area censita nel Catasto Terreni con la p.lla 1492 del medesimo foglio come ente urbano di 2.655 mq, originata con frazionamento del 20/07/1990, in atti dal 20/07/1990 (n. 1631.1/1990) (cfr. visura storica catastale della p.lla 1492 del foglio 1 in all. 4).

Il compendio pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, è pervenuto nella piena proprietà della eseguita società xxx), per averlo edificato sul suolo alla stessa pervenuto in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Amendolare di Vico del Gargano del 21.05.1991 numero 10577 di repertorio, trascritto a Lucera il 06.06.1991 ai numeri 3481/4359, con il quale la predetta società acquistava dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Rodi Garganico (FG) censito nel Catasto Terreni al fg. 1 p.lla 1492, natura LE (lotte edificabile) di mq. 2689.

Quesito n. 1 ter

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

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

Quesito n. 1 quater

“Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali”.

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

Quesito n. 1 quinquies

“Verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione”.

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

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

- 2) “Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”;***
- 3) “Analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”;***

4bis) “Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile”.

Identificazione - ubicazione

Piena proprietà del fabbricato destinato ad albergo composto da piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con l’annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie n. 9.

Dati catastali

- Il piano seminterrato del fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 51, con i seguenti dati di classamento: categoria: D/8, rendita: € 8.463,84, indirizzo: Via delle Dalie snc piano S1-T (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 5);
 - il piano rialzato e primo piano del fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 52, con i seguenti dati di classamento: categoria: D/2, rendita: € 11.967,84, indirizzo: Via delle Dalie snc piano T-1 (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale in all. 6);
 - l’annessa area scoperta di pertinenza del fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 53, come Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A, indirizzo: Via delle Dalie snc piano T (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all.7);
- tutti con intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di: proprietà.

Coerenze

L'intero fabbricato con l'annessa area scoperta di pertinenza, confina a Nord con unità immobiliari identificate dalle p.lle 1631 e 1892 del foglio 1 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare identificata dalla p.lla 1892 del medesimo foglio, con la Via delle Dalie (p.lla 1694 di detto foglio), con unità immobiliari identificate dalle p.lle 1546 e 1515 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 8).

Descrizione sommaria e consistenza

Trattasi, come detto, di un fabbricato destinato ad albergo, composto da piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, in zona centrale, alla Via delle Dalie n. 9, denominato "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" (cfr. foto da n. 1 a n. 9 e foto satellitare della zona della Località Lido del Sole in cui insiste il fabbricato pignorato in all. 9).

Nella zona in cui è ubicato il fabbricato di che trattasi sono presenti, oltre ad altre strutture turistico-ricettive, attività commerciali di vario tipo e fabbricati destinati ad edilizia residenziale (cfr. foto satellitare della zona della Località Lido del Sole in cui insiste il fabbricato pignorato in all. 9).

La consistenza, la destinazione d'uso e l'attuale effettivo utilizzo di ciascun livello di piano di cui si compone il fabbricato di che trattasi è di seguito elencata.

Il piano seminterrato, della categoria catastale D/8 (*"fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*), è accessibile sia da una rampa carrabile, che si diparte dall'area scoperta di pertinenza del fabbricato (cfr. foto nn. 2 e 10), sia da due rampe di scale che si dipartono anch'esse dall'area scoperta di pertinenza del fabbricato (cfr. foto nn. 11 e 15), esso si compone di (cfr. planimetria dello stato attuale del piano seminterrato in all. 10):

- un garage, dell'altezza interna utile di 3,20 m, che attualmente si presenta allo stato di rustico, in quanto non ultimato, essendo privo di finiture e di impianti, utilizzato come locale di sgombero con la creazione di alcune partizioni precarie realizzate con dei sottili pannelli in cartongesso per una superficie coperta lorda di circa 585,47 mq (cfr. planimetria dello stato attuale del piano seminterrato in all. 10 e foto da n. 16 a n. 35);
- n. 7 camere (cfr. foto da n. 36 a n. 58), n. 10 servizi igienici, comprensivi di quelli presenti in alcune delle n. 7 camere (cfr. foto da n. 59 a n. 70), n. 2 locali deposito (cfr. foto da n. 71 a n. 77), una sala giochi per bambini (cfr. foto da n. 78 a n. 84), un piccolo teatro, attualmente utilizzato come locale di sgombero (cfr. foto da n. 85 a n. 92) e n. 2 locali tecnici (cfr. foto da n. 93 a n. 95), tutti a servizio nella struttura alberghiera, per un'altezza interna utile di 3,20 m e per una superficie coperta lorda di circa 647,49 mq.

Evidenzio, a tal riguardo, che tutti i sopraelencati ambienti di cui si compone il piano seminterrato, ad eccezione della porzione di garage non ancora ultimata e utilizzata come locale di sgombero, si presentano ultimati, dotati di finiture, di impianto elettrico e impianto idrico-fognario.

Quanto alle finiture dei vani ultimati in piano seminterrato, quelle principali sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e con dipintura con idropittura, in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti dei bagni che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetri tradizionali, in parte retinati e in parte no.

Il piano rialzato, della categoria catastale D/2 (*“alberghi e pensioni”*), è accessibile dall'area scoperta di pertinenza del fabbricato attraverso n. 16 rampe per abbattimento barriere

architettoniche e n. 8 piccole rampe di scale da due gradini ciascuna (cfr. foto da n. 4 a n. 9), esso si compone di:

- n. 8 appartamenti (numerati dal n. 1 al n. 8), dell'altezza interna utile di 2,78 m, ciascuno dotato di due vani con doppio wc e di un terrazzino (cfr. planimetria dello stato attuale del piano rialzato in all. 11 e foto da n. 96 a n. 105, relative all'appartamento n. 2);
- n. 16 camere d'albergo (numerate dalla n. 9 alla n. 16 e dalla n. 9bis alla n. 16 bis), dell'altezza interna utile di 2,78 m, ciascuna dotata di wc e di un piccolo terrazzino (cfr. planimetria dello stato attuale del piano rialzato in all. 11 e foto da n. 106 a n. 126, relative alle camere nn. 14 e 14bis);

il tutto per una superficie coperta lorda di circa 690,80 mq e per una superficie scoperta di 448,80 mq.

Le principali finiture degli appartamenti e delle camere d'albergo sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e con dipintura con idropittura, in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti dei bagni che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera e di persiane di identico materiale.

La dotazione impiantistica degli appartamenti e delle camere d'albergo è la seguente: - impianto elettrico e idrico-fognario allacciati alla rete pubblica della Località Lido del Sole; - impianto di climatizzazione servito da due macchine ubicate sulla copertura del fabbricato; - impianto di gas gpl impiegato per il rifornimento di combustibile ai piani cottura delle cucine degli appartamenti e delle camere.

Il primo piano, della categoria catastale D/2 (*“alberghi e pensioni”*), è accessibile dall’area scoperta di pertinenza del fabbricato attraverso n. 4 rampe di scale (cfr. foto da n. 4 a n. 9), esso si compone di n. 32 camere (numerate dalla n. 17 alla n. 48), dell’altezza interna utile di 2,80 m, ciascuna dotata di wc e di un piccolo terrazzino, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 635,12 mq. e per una superficie scoperta di 443,92 mq., di cui 79,96 mq relativi ai n. 4 pianerottoli (cfr. planimetria dello stato attuale del primo piano in all. 12 e foto da n. 127 a n. 163, relative alle camere nn. 37, 38, 39 e 40).

Le principali finiture delle camere d’albergo sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e con dipintura con idropittura, in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti dei bagni che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera e di persiane di identico materiale.

La dotazione impiantistica delle camere d’albergo è la seguente: - impianto elettrico e idrico-fognario allacciati alla rete pubblica della Località Lido del Sole; - impianto di climatizzazione servito da due macchine ubicate sulla copertura del fabbricato; - impianto di gas gpl impiegato per il rifornimento di combustibile ai piani cottura delle cucine delle camere.

Il piano terra, della categoria catastale *“Bene comune non censibile - Partita speciale A”*, è costituito dall’area scoperta di pertinenza del fabbricato, accessibile dalla Via delle Dalie da due ampi cancelli non dotati di numero civico, per una superficie di circa 1.422,04 mq (scaturita detraendo dalla superficie nominale catastale della p.lla 1492 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Rodi Garganico, pari a 2.655 mq, la superficie dell’area di sedime del fabbricato

rilevata nel corso degli accertamenti peritali, pari a 1.232,96 mq), comprensiva di tutte le rampe, sia carrabili che pedonali, di parte delle rampe di scale di accesso al primo piano e di tutte le aree attrezzate a verde (cfr. estratto di mappa catastale in all. 8, elaborato planimetrico in all. 13 e foto da n. 1 a n. 9).

Evidenzio che all'interno della predetta area scoperta di pertinenza del fabbricato insiste anche una guardiola realizzata senza alcun titolo abilitativo, avente struttura portante in acciaio e copertura in lamiera grecata metallica coibentata e pareti d'ambito costituite da vetrate sorrette da infissi in alluminio anodizzato elettrocolorato (cfr. foto da n. 164 a n. 168).

La superficie commerciale equivalente dell'intero fabbricato pignorato, comprensiva delle aree scoperte pertinenziali è pari a **mq 2.325,45**¹, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni di natura estimativa, queste ultime svolte anche in considerazione dello stato di ultimazione dei lavori di alcune parti del fabbricato, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente [mq]
camere e appartamenti in PR	690,80	1,00	690,80
terrazzini in PR	448,80	0,30	134,64
camere in P1	635,12	1,00	635,12
terrazzini e pianerottoli in P1	443,92	0,30	133,18
locali di servizio in S1	647,49	0,60	388,49
garage in S1 allo stato di rustico	585,47	0,30	175,64
locali tecnici in S1	63,44	0,40	25,38
area scoperta di pertinenza in PT	1.422,04	0,10	142,20
Consistenza totale dell'unità [mq]			2.325,45

¹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Nel corso degli accertamenti peritali ho accertato e documentato fotograficamente che il fabbricato pignorato, nel complesso, versa in discreto stato di manutenzione e di conservazione; all'uopo evidenzio che la gran parte delle persiane del fabbricato presenta la dipintura di finitura delle lamelle (ovvero delle stecche mobili) delle persiane interessata da diffusi rigonfiamenti (cfr. foto nn. 169, 170 e 171).

Quesito n. 2 bis

“Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i”.

L'intero complesso ricettivo pignorato risulta individuato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, riportata in all. 14.

Quesito n. 4

“Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”.

Criterio di stima utilizzato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dove:

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

CT = costo dell'area;

CC = costo di costruzione;

OU = costo degli oneri concessori di urbanizzazione (ovvero, oneri sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione).

Trattandosi di un fabbricato ad uso turistico-alberghiero ubicato nella zona centrale della Località di Lido del Sole, Frazione di Rodi Garganico (FG), commercialmente molto appetibile, vista la sua vicinanza al mare, ho stimato l'incidenza del costo di acquisto del terreno pari al 20% del costo di costruzione, mentre per quanto attiene agli oneri concessori ho accertato presso il

Comune di Rodi Garganico che l'incidenza degli oneri concessori sul costo di costruzione è pari al 7,5% del costo di costruzione, mentre gli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria per una struttura alberghiera sono pari a € 140,48 per metro quadrato di edificato.

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

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

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

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

Ho, inoltre, valutato un ulteriormente deprezzamento del valore "Vi", per tener conto dello stato attuale di manutenzione e di conservazione del fabbricato albergo di che trattasi, attraverso un ulteriore coefficiente di deprezzamento D1 che, nel caso in esame, ho stimato nella misura del 10%.

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

$$Visf = Vi \times (1 - (D + D_1)).$$

Per la determinazione dell'attuale costo di costruzione del fabbricato di che trattasi, destinato ad albergo, ho fatto riferimento alla tabella dei costi delle opere di costruzione di nuovi edifici, con destinazione ad albergo, redatta dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia dal 1986 al 2006, (cfr. tabella in all. 15), aggiornando all'attualità i rispettivi valori dei costi di costruzione riferiti al 2006, applicando gli indici ISTAT nazionali del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (cfr. tabelle in all. 16), così come si evince dalla seguente tabella di calcolo.

CALCOLO COSTO COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ALBERGO			
anno	€/mc	note	indice medio ISTAT
2006	336,08	valore tabellato Ordine Ingegneri Foggia	79,40
2007	348,35	valore desunto in base agli indici ISTAT	82,30
2008	361,47	valore desunto in base agli indici ISTAT	85,40
2009	364,86	valore desunto in base agli indici ISTAT	86,20
2010	370,79	valore desunto in base agli indici ISTAT	87,60
2011	381,80	valore desunto in base agli indici ISTAT	90,20
2012	390,27	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,20
2013	392,81	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,80
2014	392,39	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,70
2015	394,08	valore desunto in base agli indici ISTAT	93,10
2016	395,35	valore desunto in base agli indici ISTAT	93,40
2017	397,47	valore desunto in base agli indici ISTAT	93,90
2018	402,97	valore desunto in base agli indici ISTAT	95,20
2019	405,09	valore desunto in base agli indici ISTAT	95,70
2020	407,21	valore desunto in base agli indici ISTAT	96,20
2021	423,30	valore desunto in base agli indici ISTAT	100,00
2022	473,67	valore desunto in base agli indici ISTAT	111,90
2023	483,41	valore desunto in base agli indici ISTAT	114,20
2024	483,41	valore desunto in base agli indici ISTAT	114,20
2025	491,07	valore desunto in base agli indici ISTAT	116,01

Pertanto, il costo unitario medio per metro cubo di costruzione di un fabbricato con destinazione ad albergo, ho assunto pari a 491,07 €/mc, corrispondente a 1.473,21 €/mq.

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

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

Pertanto, alla luce dei titoli abilitativi in virtù dei quali è stato edificato il fabbricato ad uso albergo di che trattasi, gli anni trascorsi dall'ultimazione della sua edificazione (anno 1993) sino all'attualità (anno 2025) sono pari a 32 anni.

Tutto ciò premesso ritengo che **il più probabile attuale valore di mercato del fabbricato pignorato di che trattasi**, tenuto conto della sua destinazione d'uso, tipologia edilizia, epoca della costruzione, consistenza, caratteristiche delle finiture, dotazione impiantistica, stato generale di manutenzione e di conservazione è pari a € 3.001.784,29, come si evince dalla seguente tabella di calcolo, che in cifra tonda si assume pari a **€ 3.000.000,00**.

Stima a costo di riproduzione vetustato del fabbricato destinato ad albergo

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

sup. comm. eq. (mq.)	2.325,45		
	unitario		totale (€)
CT (€/mq.)	294,64		685.175,24
CC (€/mq.)	1.473,21		3.425.876,19
OU (€/mq.)	250,97		583.619,93
anni di vita dell'immobile			32
anni di vita utile dell'immobile			60
A			53%

Oneri accessori relativi all'immobile (AI)

provvigioni di acquisto	1,00%
spese notarili	2,00%
interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	16,00%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
sommano	32,00%

Oneri accessori relativi al costo di costruzione (AC)

progetto, direzione lavori e collaudo	10,00%
oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	1,00%
rischio dell'imprenditore finanziatore	3,00%
sommano	14,00%

Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione (AU) primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001

Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	7,50%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
sommano	20,50%

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo (€)	5.513.192,19
D = deprezzamento percentuale per vetustà (%)	35,55
D ₁ = deprezzamento percentuale per stato di manutenzione (%)	10,00
Visf = valore del costo di ricostruzione nello stato di fatto (€)	3.001.784,29
Valore unitario per mq vetustato conseguente al Visf (€/mq)	1.290,84

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

Immobile	Valore intero	Valore quota di diritto
Fabbricato ad uso albergo con annessa corte esclusiva	€ 3.000.000,00	€ 3.000.000,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene immobile:

➤ riduzione dello 0,5% per assenza di garanzia per vizi occulti:	€ 15.000,00
➤ riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€
➤ riduzione per stato di possesso:	€
➤ riduzione per spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ riduzione per spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ riduzione per spese amministrative e tecniche per la regolarizzazione	
- urbanistica:	€ 3.100,00
- catastale:	€ <u>870,00</u>
Sommano:	€ 18.970,00

Prezzo base d'asta dell'immobile: il valore a base d'asta dell'immobile oggetto del presente lotto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a:

€ 2.981.030, **in cifra tonda € 2.981.000,00.**

Quesito n. 5

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

I beni immobili pignorati, oggetto della presente procedura esecutiva sono dei beni indivisi, per il quali le quote spettanti all'esecutato, come innanzi detto, sono pari all'intero.

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

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

N.	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore quota ridotta
1	<i>Fabbricato destinato ad albergo composto da piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con l'annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie n. 9, di cui: - il piano seminterrato censito al foglio 1, p.lla 1492, sub. 51, categoria D/8, piano S1-T; - il piano rialzato e primo piano censiti al foglio 1, p.lla 1492, sub. 52, categoria D/2, piano T- 1; - l'annessa area scoperta di pertinenza censita al foglio 1, p.lla 1492, sub. 53, come Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A, piano T.</i>	€ 3.000.000,00	€ 3.000.000,00	€ 2.981.000,00

Quesito n. 6

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

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo base
1	Fabbricato destinato ad albergo composto da piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con l'annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie n. 9.	Superficie comm.le equivalente: mq 2.325,45;	L'intero fabbricato con l'annessa area scoperta di pertinenza, confina a Nord con unità immobiliari identificate dalle p.lle 1631 e 1892 del foglio 1 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare identificata dalla p.lla 1892 del medesimo foglio, con la Via delle Dalie (p.lla 1694 di detto foglio), con unità immobiliari identificate dalle p.lle 1546 e 1515 del medesimo foglio, salvo altri.	<u>piano seminterrato</u> : foglio 1, p.lla 1492, sub. 51, categoria D/8, rendita: € 8.463,84, piano S1-T; <u>piano rialzato e primo piano</u> : foglio 1, p.lla 1492, sub. 52, categoria D/2, rendita: € 11.967,84, piano T-1; <u>annessa area scoperta di pertinenza</u> : foglio 1, p.lla 1492, sub. 53, come Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A, piano T.	€ 2.981.000,00

Quesito n. 7

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

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

Quesito n. 8

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

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

Quesito n. 9

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

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

ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE** del 24.04.2008 ai nn. 504/3725; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott. Giovanni Gentile di Rodi Garganico (FG), atto del 22.04.2008 di Rep. 40536/15682; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante

sugli immobili identificati dalle p.lle 1492, sub.ni da 1 a 16, da 22 a 25, da 27 a 30, da 32 a 35 e da 37 a 45 del foglio 1 del Catasto Fabbricati di Rodi Garganico - FG).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE** del 20.06.2023 ai nn. 4943/5834; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (gravante sugli immobili identificati dalle p.lle 1492, sub.ni 51, 52 e 53 del foglio 1 del Catasto Fabbricati di Rodi Garganico - FG).

Quadro D: la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che l'ente comune NCEU foglio 1 p.la 1492 sub. 53 è bene comune non censibile – corte comune ai sub 51 e 52.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Quesito n. 10

“Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza”.

Il fabbricato pignorato destinato ad albergo con annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie n. 9, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.la 1492, sub.ni 51, 52 e 53, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Rodi Garganico (FG):

- 1) Concessione Edilizia n. 78 del 30.07.1990, avente ad oggetto l'originario fabbricato residenziale denominato "Lotto E", per il quale in data 17.06.1994 venne rilasciato il certificato di agibilità;
- 2) Denuncia d'Inizio Attività n. 81 dell'11.08.2010, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da residenziale turistica ad albergo (cfr. D.I.A. n. 81/2010 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 17);
- 3) Denuncia d'Inizio Attività n. 87 del 27.11.2013, avente ad oggetto le opere di completamento relative al cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da residenziale turistica ad albergo, di cui alla precedente D.I.A. n. 87/2010 (cfr. D.I.A. n. 87/2013 in all. 18);
- 4) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività di Prot. 4405 del 04.05.2021, avente ad oggetto la parziale trasformazione del piano seminterrato per il reperimento di locali accessori e complementari all'attività ricettiva (cfr. S.C.I.A. di Prot. n. 4405/2021 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 19).

All'uopo, evidenzio che a seguito dell'avvenuto cambio della destinazione d'uso dell'originario fabbricato, da residenziale turistica ad albergo, di cui alla D.I.A. n. 81/2010, alla D.I.A. n. 87/2013 di completamento e alla S.C.I.A. di Prot. n. 4405/2021, non è mai stato rilasciato dal Comune di Rodi Garganico il certificato di agibilità.

Verifica della conformità urbanistico-edilizia

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

- la planimetria attuale del piano rialzato risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Rodi Garganico (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, pertanto essa può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria attuale del piano rialzato in all. 11 e planimetria di progetto del piano rialzato in all. 17);

- la planimetria attuale del primo piano risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Rodi Garganico (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, pertanto essa può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria attuale del primo piano in all. 12 e planimetria di progetto del primo piano in all. 17);
- la planimetria attuale del piano seminterrato, non risulta conforme alla planimetria di progetto assentita dal Comune di Rodi Garganico (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, tanto a seguito della avvenuta realizzazione di due locali tecnici edificati in aderenza ai locali in piano seminterrato e del non avvenuto completamento delle opere assentite nella porzione del piano seminterrato originariamente destinata a garage. Pertanto l'attuale planimetria del piano seminterrato non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria attuale del piano seminterrato in all. 10 e planimetria di progetto del piano seminterrato in all. 19);
- l'area scoperta pertinenziale in piano terra, non risulta conforme a quella di progetto assentita dal Comune di Rodi Garganico (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, tanto a seguito della avvenuta realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, di una guardiola ubicata all'ingresso del complesso alberghiero avente una superficie lorda di circa 17 mq e un'altezza interna utile di 2,44 m (cfr. foto nn. 164 e 165 e planimetria dello stato attuale di parte del piano terra in all. 20), ragion per cui l'area scoperta pertinenziale non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria generale di progetto in all. 19).

Quesito n. 11

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

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile visionare le due macchine preposte al funzionamento dell'impianto di aria condizionata ubicate sulla copertura del fabbricato in quanto quest'ultima non facilmente accessibile, pertanto non ho potuto acquisire i dati tecnici dell'impianto indispensabili per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Quesito n. 11 a

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

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

Quesito n. 11 b

“Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni”.

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che solo la planimetria catastale del piano seminterrato (identificato dalla p.lla 1492 sub. 51 del foglio 1 del Catasto Fabbricati) non risulta conforme alla sua attuale planimetria, tanto a seguito di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi (cfr. planimetria catastale del piano seminterrato in all. 5 e la planimetria attuale del piano seminterrato in all. 10).

Per la regolarizzazione catastale delle predette difformità ho stimato le relative spese in complessivi € 870,00, comprensive di diritti amministrativi (€ 70,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 800,00).

Quesito n. 11 c

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

Il fabbricato destinato ad albergo pignorato, per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, è stato edificato dopo il 01.09.1967, a seguito del rilascio da parte del Comune di Rodi Garganico (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n. 78 del 30.07.1990, avente ad oggetto l’originario fabbricato residenziale denominato “Lotto E”, per il quale in data 17.06.1994 venne rilasciato il certificato di agibilità;
- 2) Denuncia d’Inizio Attività n. 81 dell’11.08.2010, avente ad oggetto il cambio di destinazione d’uso dell’originario fabbricato da residenziale turistica ad albergo (cfr. D.I.A. n. 81/2010 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 17);
- 3) Denuncia d’Inizio Attività n. 87 del 27.11.2013, avente ad oggetto le opere di completamento relative al cambio di destinazione d’uso dell’originario fabbricato da residenziale turistica ad albergo, di cui alla precedente D.I.A. n. 87/2010 (cfr. D.I.A. n. 87/2013 in all. 18);
- 4) Segnalazione Certificata d’Inizio Attività di Prot. 4405 del 04.05.2021, avente ad oggetto la parziale trasformazione del piano seminterrato per il reperimento di locali di locali accessori e complementari all’attività ricettiva (cfr. S.C.I.A. di Prot. n. 4405/2021 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 19).

Quesito n. 11 d

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

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

Quesito n. 11 e

“Descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l’esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l’esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell’eventuale valore d’uso dell’edificio fino alla sua demolizione”.

Alla luce di quanto relazionato nella risposta al precedente quesito n.10, le opere abusive riscontrate nel complesso alberghiero pignorato sono le seguenti:

- a livello del piano seminterrato: realizzazione di due locali tecnici edificati in aderenza ai locali in piano seminterrato e mancato completamento delle opere assentite nella porzione del piano seminterrato originariamente destinata a garage (cfr. planimetria attuale del piano seminterrato in all. 10 e planimetria di progetto del piano seminterrato in all. 19);
- a livello del piano terra: realizzazione di una guardiola ubicata all’ingresso del complesso alberghiero avente una superficie lorda di circa 17 mq e un’altezza interna utile di 2,44 m (cfr. foto nn. 164 e 165, planimetria dello stato attuale di parte del piano terra in all. 20 e planimetria generale di progetto in all. 19).

Ad eccezione della guardiola realizzata a livello del piano terra all'ingresso del complesso alberghiero, che dovrà essere rimossa, le altre opere abusive riscontrate sono suscettibili di sanatoria.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità suscettibili di sanatoria, le ho stimate in complessivi € 2.100,00, di cui € 1.100,00 di sanzione amministrativa e € 1.000,00 per spese tecniche, mentre per la rimozione della guardiola realizzata a livello del piano terra e il conferimento in discarica autorizzata del materiale di risulta ho stimato una spesa di € 1.000,00, il tutto al netto di IVA e di Cassa di previdenza professionale come per legge.

Quesito n. 11 f

- ***“Per l’edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all’Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative”;***
- ***“Per gli immobili a uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi”;***
- ***“Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali”.***

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

Quesito n. 12

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

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

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DELL'UNICO LOTTO FORMATO

LOTTO UNICO:

Quota di proprietà di 1/1 del fabbricato destinato ad albergo composto da piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con l'annessa area scoperta pertinenziale, ubicato in Rodi Garganico (FG), Località Lido del Sole, alla Via delle Dalie n. 9, di cui:

- il piano seminterrato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 51, categoria D/8, piano S1-T;
- il piano seminterrato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 51, categoria D/8, piano S1-T;
- il piano rialzato e primo piano risultano censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 52, categoria D/2, piano T- 1;
- l'annessa area scoperta di pertinenza risulta censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 53, come Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A, piano T.

Tipologia del bene: fabbricato destinato ad albergo denominato “xxxxxxxxxxxxxx”.

Sommatoria descrizione: il fabbricato di che trattasi si compone di piano seminterrato (piano primo sottostrada catastale), piano rialzato (piano terra catastale) e primo piano con annessa area scoperta pertinenziale (cfr. foto da n. 1 a n. 9).

Il piano seminterrato, della categoria catastale D/8 (*“fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*), è accessibile sia da una rampa carrabile, che si diparte dall’area scoperta di pertinenza del fabbricato (cfr. foto nn. 2 e 10), sia da due rampe di scale che si dipartono anch’esse dall’area scoperta di pertinenza del fabbricato (cfr. foto nn. 11 e 15), esso si compone di (cfr. planimetria dello stato attuale del piano seminterrato in all. 10):

- un garage, dell’altezza interna utile di 3,20 m, che attualmente si presenta allo stato di rustico, in quanto non ultimato, essendo privo di finiture e di impianti, utilizzato come locale di sgombero con la creazione di alcune partizioni precarie realizzate con dei sottili pannelli in cartongesso per una superficie coperta lorda di circa 585,47 mq (cfr. planimetria dello stato attuale del piano seminterrato in all. 10 e foto da n. 16 a n. 35);
- n. 7 camere (cfr. foto da n. 36 a n. 58), n. 10 servizi igienici, comprensivi di quelli presenti in alcune delle n. 7 camere (cfr. foto da n. 59 a n. 70), n. 2 locali deposito (cfr. foto da n. 71 a n. 77), una sala giochi per bambini (cfr. foto da n. 78 a n. 84), un piccolo teatro, attualmente utilizzato come locale di sgombero (cfr. foto da n. 85 a n. 92) e n. 2 locali tecnici (cfr. foto da n. 93 a n. 95), tutti a servizio nella struttura alberghiera, per un’altezza interna utile di 3,20 m e per una superficie coperta lorda di circa 647,49 mq.

Evidenzio, a tal riguardo, che tutti i sopraelencati ambienti di cui si compone il piano seminterrato si presentano ultimati, ad eccezione della

sola porzione di garage non ancora ultimata, in quanto allo stato di rustico, attualmente utilizzata come locale di sgombero.

Il piano rialzato, della categoria catastale D/2 (*“alberghi e pensioni”*), è accessibile dall’area scoperta di pertinenza del fabbricato attraverso n. 16 rampe per abbattimento barriere architettoniche e n. 8 piccole rampe di scale da due gradini ciascuna (cfr. foto da n. 4 a n. 9), esso si compone di:

- n. 8 appartamenti (numerati dal n. 1 al n. 8), dell’altezza interna utile di 2,78 m, ciascuno dotato di due vani con doppio wc e di un terrazzino (cfr. planimetria dello stato attuale del piano rialzato in all. 11 e foto da n. 96 a n. 105, relative all’appartamento n. 2);
- n. 16 camere d’albergo (numerate dalla n. 9 alla n. 16 e dalla n. 9bis alla n. 16 bis), dell’altezza interna utile di 2,78 m, ciascuna dotata di wc e di un piccolo terrazzino (cfr. planimetria dello stato attuale del piano rialzato in all. 11 e foto da n. 106 a n. 126, relative alle camere nn. 14 e 14bis);

il tutto per una superficie coperta lorda di circa 690,80 mq e per una superficie scoperta di 448,80 mq.

Il primo piano, della categoria catastale D/2 (*“alberghi e pensioni”*), è accessibile dall’area scoperta di pertinenza del fabbricato attraverso n. 4 rampe di scale (cfr. foto da n. 4 a n. 9), esso si compone di n. 32 camere (numerate dalla n. 17 alla n. 48), dell’altezza interna utile di 2,80 m, ciascuna dotata di wc e di un piccolo terrazzino, il tutto per una superficie coperta lorda di circa 635,12 mq e per una superficie scoperta di 443,92 mq, di cui 79,96 mq relativi ai n. 4 pianerottoli (cfr. planimetria dello stato attuale del primo piano in all. 12 e foto da n. 127 a n. 163, relative alle camere nn. 37, 38, 39 e 40).

Il piano terra, della categoria catastale “*Bene comune non censibile - Partita speciale A*”, è costituito dall’area scoperta di pertinenza del fabbricato, accessibile dalla Via delle Dalie da due ampi cancelli non dotati di numero civico, per una superficie di circa 1.422,04 mq (scaturita detraendo dalla superficie nominale catastale della p.lla 1492 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Rodi Garganico, pari a 2.655 mq, la superficie dell’area di sedime del fabbricato rilevata nel corso degli accertamenti peritali, pari a 1.232,96 mq), comprensiva di tutte le rampe, sia carrabili che pedonali, di parte delle rampe di scale di accesso al primo piano e di tutte le aree attrezzate a verde (cfr. estratto di mappa catastale in all. 8, elaborato planimetrico in all. 13 e foto da n. 1 a n. 9).

Evidenzio che all’interno della predetta area scoperta di pertinenza del fabbricato insiste anche una guardiola realizzata senza alcun titolo abilitativo, avente struttura portante in acciaio e copertura in lamiera grecata metallica coibentata e pareti d’ambito costituite da vetrate sorrette da infissi in alluminio anodizzato elettrocolorato (cfr. foto da n. 164 a n. 168).

Comune di ubicazione: Rodi Garganico (FG).

Frazione, via o località: Località Lido del Sole, Via delle Dalie n. 9.

Confini: l’intero fabbricato con l’annessa area scoperta di pertinenza, confina a Nord con unità immobiliari identificate dalle p.lle 1631 e 1892 del foglio 1 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare identificata dalla p.lla 1892 del medesimo foglio, con la Via delle Dalie (p.lla 1694 di detto foglio), con unità immobiliari identificate dalle p.lle 1546 e 1515 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 8).

Estensione e dati catastali: l'intero fabbricato sviluppa una superficie commerciale equivalente di circa 2.325,45 mq.

Il fabbricato pignorato risulta così censito nel Catasto Fabbricati:

- Il piano seminterrato del fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 51, con i seguenti dati di classamento: categoria: D/8, rendita: € 8.463,84, indirizzo: Via delle Dalie snc piano S1-T (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 5);
- il piano rialzato e primo piano del fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 52, con i seguenti dati di classamento: categoria: D/2, rendita: € 11.967,84, indirizzo: Via delle Dalie snc piano T-1 (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale in all. 6);
- l'annessa area scoperta di pertinenza del fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla 1492, sub. 53, come Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A, indirizzo: Via delle Dalie snc piano T (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all.7);

tutti con intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di: proprietà.

Attuale proprietario: il fabbricato pignorato è nella piena proprietà della società esecutata, xxxxxxxxxxxxxxxx.

Titolo di provenienza del bene: a tutto il 20/06/2023, data di trascrizione del pignoramento, il fabbricato pignorato, oggetto della presente Procedura Esecutiva risulta nella piena proprietà della società esecutata, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per averlo edificato sul

suolo alla stessa pervenuto in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Amendolare di Vico del Gargano del 21.05.1991 numero 10577 di repertorio, trascritto a Lucera il 06.06.1991 ai numeri 3481/4359, con il quale la predetta società acquistava dalla xx, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Rodi Garganico (FG) censito nel Catasto Terreni al fg. 1 p.lla 1492, natura LE (lotte edificabile) di mq. 2689.

Eventuale stato di comproprietà: l'immobile non risulta in stato di comproprietà con soggetti terzi non eseguiti.

Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE** del 24.04.2008 ai nn. 504/3725; Pubblico Ufficiale: NOTAIO Dott. Giovanni Gentile di Rodi Garganico (FG), atto del 22.04.2008 di Rep. 40536/15682; IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (gravante sugli immobili identificati dalle p.lle 1492, sub.ni da 1 a 16, da 22 a 25, da 27 a 30, da 32 a 35 e da 37 a 45 del foglio 1 del Catasto Fabbricati di Rodi Garganico - FG).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 20.06.2023 ai nn. 4943/5834; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (gravante sugli immobili identificati dalle p.lle 1492, sub.ni 51, 52 e 53 del foglio 1 del Catasto Fabbricati di Rodi Garganico - FG).

Quadro D: la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che l'ente comune NCEU foglio 1 p.lla 1492 sub. 53 è bene comune non censibile – corte comune ai sub 51 e 52.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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

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

- 1) Concessione Edilizia n. 78 del 30.07.1990, avente ad oggetto l'originario fabbricato residenziale denominato "Lotto E", per il quale in data 17.06.1994 venne rilasciato il certificato di agibilità;
- 2) Denuncia d'Inizio Attività n. 81 dell'11.08.2010, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da residenziale turistica ad albergo (cfr. D.I.A. n. 81/2010 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 17);
- 3) Denuncia d'Inizio Attività n. 87 del 27.11.2013, avente ad oggetto le opere di completamento relative al cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da residenziale turistica ad albergo, di cui alla precedente D.I.A. n. 87/2010 (cfr. D.I.A. n. 87/2013 in all. 18);
- 4) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività di Prot. 4405 del 04.05.2021, avente ad oggetto la parziale trasformazione del piano seminterrato per il reperimento di locali di locali accessori e complementari all'attività ricettiva (cfr. S.C.I.A.

di Prot. n. 4405/2021 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 19).

All'uopo, evidenzio che a seguito dell'avvenuto cambio della destinazione d'uso dell'originario fabbricato, da residenziale turistica ad albergo, di cui alla D.I.A. n. 81/2010, alla D.I.A. n. 87/2013 di completamento e alla S.C.I.A. di Prot. n. 4405/2021, non è mai stato rilasciato dal Comune di Rodi Garganico il certificato di agibilità.

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

- la planimetria attuale del piano rialzato risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Rodi Garganico (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, pertanto essa può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria attuale del piano rialzato in all. 11 e planimetria di progetto del piano rialzato in all. 17);
- la planimetria attuale del primo piano risulta conforme alla relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Rodi Garganico (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, pertanto essa può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria attuale del primo piano in all. 12 e planimetria di progetto del primo piano in all. 17);
- la planimetria attuale del piano seminterrato, non risulta conforme alla planimetria di progetto assentita dal Comune di Rodi Garganico (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi,

tanto a seguito della avvenuta realizzazione di due locali tecnici edificati in aderenza ai locali in piano seminterrato e del non avvenuto completamento delle opere assentite nella porzione del piano seminterrato originariamente destinata a garage. Pertanto l'attuale planimetria del piano seminterrato non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria attuale del piano seminterrato in all. 10 e planimetria di progetto del piano seminterrato in all. 19);

- l'area scoperta pertinenziale in piano terra, non risulta conforme a quella di progetto assentita dal Comune di Rodi Garganico (FG) con i sopra elencati titoli abilitativi, tanto a seguito della avvenuta realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, di una guardiola ubicata all'ingresso del complesso alberghiero avente una superficie lorda di circa 17 mq e un'altezza interna utile di 2,44 m (cfr. foto nn. 164 e 165 e planimetria dello stato attuale di parte del piano terra in all. 20), ragion per cui l'area scoperta pertinenziale non può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico edilizio (cfr. planimetria generale di progetto in all. 19).

Valore del bene da porre a base d'asta: € 2.981.000,00.

Diritto: proprietà;

Quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 31 ottobre 2025

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo