
TRIBUNALE DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.

dott. Michele Palagano

Esecuzione Immobiliare N.171/19 R.G.Es.
promossa da B.C.C. s.c.r.l. di San Giovanni Rotondo

c/


PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
(corretta ed integrata con tutte le formalità)

PREMESSA

Con decreto del G.E. in data **09/07/2020** il sottoscritto ing. Giovanbattista Barrassi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 751 e con studio in Foggia al V.le G. Di Vittorio 205/B, pec: giovانبattista.barrassi@ingpec.eu, veniva nominato in qualità di ctu/esperto nella esecuzione immobiliare richiamata in epigrafe.

In data **09/02/2021** lo scrivente, previo giuramento di rito in modalità digitale, disposta dal G.E. con decreto del **05/02/2021** in ragione dell'emergenza sanitaria in corso, accettava l'incarico e si impegnavo a rispondere ai quesiti posti, che qui si riportano: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:

1) al controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c.2, c.p.c., (estratto del castato, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

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 già in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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



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

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

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

2) bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggitto/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 beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti, e le correzioni di stima, ivi comprese la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti per le 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 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 l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono



occupati, con particolare riferimento alla esistenza, di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 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 necessaria.

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

- a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà



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

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

Per gli **immobili ad 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. 189 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.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **13/04/2021** alle ore 10,30, previa comunicazione data alle parti, il sottoscritto si recava in San Giovanni Rotondo alla Via Anna Freud n.2 presso l'immobile pignorato per effettuare il sopralluogo ed ispezionare il bene.

A detto appuntamento interveniva il sig. [REDACTED], quale amministratore unico della società esecutata. Nessuno era presente per il creditore pignorante.

Con la presenza dell'astante il sottoscritto effettuava l'accesso alla struttura alberghiera, oggetto della stima, procedendo all'ispezione della stessa ed eseguendo rilievi metrici e fotografici nonché ogni altro accertamento tecnico utile ai fini estimativi e per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Non avendo esaurito le indagini ed i rilievi in detta prima visita di sopralluogo, le operazioni peritali proseguivano in una seconda visita in data **27/04/2021**, alle ore 10,00, previa comunicazione data alle parti.

Inoltre ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto ctu, previa richiesta scritta, provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di San Giovanni Rotondo i dati delle pratiche edilizie riguardante l'immobile pignorato nonché ogni informazione utile ai fini estimativi.

Altresì presso l'Agenzia del Territorio di Foggia acquisiva le planimetrie catastali della struttura alberghiera pignorata.

Detta documentazione unitamente al verbale di visita dei sopralluoghi effettuati viene allegata al presente elaborato peritale.



RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1 “ Circa la completezza della documentazione in atti.”

Dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo processuale i documenti, di cui all’art. 567, comma 2., c.p.c. risultano completi ed idonei.

Quesito n.1bis “Ricostruzione delle vicende traslative del bene nel ventennio ante pignoramento.”

Descrizione del bene secondo le risultanze dei vigenti registri catastali (attuale proprietario):

1) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo, al foglio 40, particella 2527, Via Anna Freud nc, cat. D/2, Piani T-1-2-S1-S2, rendita € 23.866,30 intestato:

-

piena proprietà per 1/1.

Cronistoria al ventennio (precedente proprietario):

La unità immobiliare sopra descritta al p.to 1) è pervenuta alla esecutata da La Rotonda s.r.l., con sede in San Giovanni Rotondo (FG), c.f. 02336170713, piena proprietà per 1/1, con atto di compravendita del 08/05/2014 per notaio Nastrino Barbara di San Giovanni Rotondo, nn. rep. 9634/5735, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 9317/7523 in data 14/05/2014.

La Rotonda s.r.l. ha costruito il fabbricato, di cui sopra, sui terreni acquistati con atto di compravendita del 30/12/1998 per notaio Di Bitonto Francesco di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn.273/259 in data 07/01/1999, da

, piena proprietà per 1/1: terreno foglio 40, part. 2147 consistenza centiare 57; terreno foglio 40, part. 2150, consistenza 9 are e 41 centiare; terreno foglio 40, part. 2152, consistenza centiare 38; terreno foglio 40, part. 2142, consistenza 41 centiare.

Quesito n.1ter “Verifica corrispondenza dati catastali.”

I dati catastali dell’immobile pignorato corrispondono con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater “Verifica sussistenza altre procedure esecutive.”

Dall’esame della nota di trascrizione agli atti non risultano altri verbali di pignoramento gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n.2 “Identificazione del bene oggetto della vendita.”

1) Unità immobiliare a destinazione albergo, censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo:

Catastali: foglio 40, particella 2527, Via Anna Freud nc, cat. D/2, Piani T-1-2-S1-S2, rendita € 23.866,30;

Ubicazione ed Accesso: Via Anna Freud (ang. Via Santa Vittoria) al numero civico 2.

Confini: con detta via, con Via Santa Vittoria, con altra proprietà.

Quesito n.2bis “Individuazione del bene oggetto della vendita.”

Il bene pignorato è stato individuato mediante sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale, i cui elaborati grafici vengono allegati.



Quesito n.3 “Descrizione del bene oggetto della vendita.”

Consistenza - Caratteristiche costruttive – Finiture - Impianti tecnologici - Stato generale.

Trattasi di struttura alberghiera denominata “*Hotel Cotonou*” classificata nella categoria tre stelle, ubicata nel Comune di San Giovanni Rotondo alla via Anna Freud n. 2.

Nel PRG del Comune l’area in cui il suolo ricade è tipizzata come “*Zona C3 estensiva turistica*”. Detta area è caratterizzata dalla presenza di altre strutture ricettive, completamente urbanizzata, servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

L’albergo si trova in una posizione ottimale in grado di intercettare e soddisfare la domanda dei flussi turistici soprattutto di tipo religioso data la immediata vicinanza (ca.150 mt.) al centro religioso dedicato alla figura di *San Pio da Pietrelcina* nonché alla rinomata struttura ospedaliera “*Casa Sollievo della Sofferenza*”.

L’immobile dallo stile architettonico originale è stato costruito nel 1999-2000 ed è costituito da un unico corpo di fabbrica con strutture portanti in c.a., solai in laterizio armato e muri di tamponamento in mattoni. La copertura è del tipo a tetto in laterizio armato.

La struttura ricettiva si compone come segue e con le seguenti destinazioni:

- Piano interrato (H=3.00 m.) ad uso Garage e Servizi (centrale termica, centrale idrica e depositi) con nn. 30 vani accessori;
- Piano Seminterrato (H = 3.20 m.) ad uso Hall- Reception-Bar, Sala Ristorante e Servizi con nn. 12 vani accessori;
- Piano Rialzato (H = 2.70 m.) ad uso albergo con nn. 11 camere e nn. 15 vani accessori;
- 1° Piano (H = 2.70 m.) ad uso albergo con nn.10 camere e nn. 14 vani accessori;
- 2° Piano (Sottotetto) (H = 2.40 m.) ad uso albergo con nn. 5 camere e nn. 14 vani accessori.

In totale, vi sono 26 camere, per posti letto 52 - 56, della superficie di 14-16 mq., tutte con bagno, aria climatizzata e la maggior parte con balcone.

L’albergo fornisce anche il servizio di ristorazione essendo dotato di cucina attrezzata.

Tutti i piani sono serviti da due scale interne, di cui una di sicurezza, da un ascensore panoramico oltre che da un montacarichi.

Circostante all’immobile esiste un cortile pertinenziale pavimentato attrezzato con più gazebo e parte a verde, nonché un’area scoperta destinata a parcheggio.

Tutta l’area interessata dal complesso alberghiero è recintata (ca.105 mt.).

Sul fronte prospiciente la via principale sono presenti un cancello pedonale per l’ingresso all’hotel ed altri tre carrabili per l’accesso al garage, al parcheggio esterno ed al cortile.

Le pareti della quasi totalità degli ambienti (Hall – Reception – Bar – Sala Ristorante – Camere) sono intonacate e rivestite con stucco veneziano; i corridoi hanno invece il rivestimento con carta da parati. I pavimenti sono in grès porcellanato; le superfici delle scale interne sono rivestite con lastre di pietra.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle; i sanitari sono del tipo standard.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato con vetri termoacustici (vetrocamera) mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Inoltre negli ambienti della Hall - Reception – Bar - Sala Ristorante – Corridoi sono state realizzate delle contro-soffittature in cartongesso con punti luce, griglie per l’uscita dell’aria condizionata nonché inserti artistici di arredo.



La facciata esterna si presenta intonacata e tinteggiata con pittura acrilica.

L'albergo risulta dotato di tutti gli impianti tecnologici (termico, climatizzazione, idrico, elettrico, antincendio) realizzati nel rispetto delle norme di legge.

In definitiva il livello delle finiture interne ed esterne può ritenersi buono così come le condizioni generali di manutenzione e conservazione del complesso alberghiero.

Quesiti nn.4-4bis-5 "Stima del bene."

RELAZIONE DI STIMA

Criteri di stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'albergo in oggetto, vengono presi in considerazione due metodi di valutazione:

- 1) sintetico - comparativo che consiste nel paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Con questo metodo si pone al centro della stima il bene strumentale costituito dall'edificio.

- 2) capitalizzazione dei redditi che consiste in una operazione matematico-finanziaria dividendo il reddito annuo netto di locazione/affitto d'azienda per il saggio di capitalizzazione (rendimento medio annuo). L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. In tal senso si valuta il valore dell' "azienda" albergo.

Dal raffronto dei risultati ottenuti dai suddetti metodi è possibile desumere quello ritenuto più probabile.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, U.T. comunale, banca dati dell'Agenzia delle Entrate dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita.

I valori rilevati sono stati confrontati con quelli desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, ricavandone un range di valori.

Valutazione della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale (mq.) dell'unità immobiliare in esame, nella fattispecie appartenente alla categoria catastale D2 del gruppo D (ex P) è stato eseguito con riferimento alle indicazioni, di cui all'allegato 2) del manuale dell'OMI nonché all'allegato C) del D.P.R. n.138 del 23/3/98 circa i coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze accessorie e delle superfici scoperte.

Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie commerciale
Ristorante-Hall	608	100%	608
Camere	878	100%	878
Cucina	123	100%	123
Depositi	411	100%	411
Garage	423	100%	423
Balconi	191	10%	19,1
Cortile	491	10%	49,1
Parcheggio	608	10%	60,8
Complessiva (mq.)			2.572



Valutazione immobiliare

1° metodo

Il *range* di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall'analisi è di 1.300-1.900, riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.

Si adotta un valore medio pari a 1.600,00 (€/mq.)

Valore di stima immobile (sintetico-comparativo): $1.600 \times 2.572 = € 4.115.200$

2° metodo

Al canone di locazione/affitto d'azienda presumibile, in considerazione dei fatturati generati negli anni passati, di € 8.250,00 al mese, al netto delle spese (imposte immobiliari, manutenzione, assicurazione, etc.) pari al 25%, corrisponde un reddito netto annuale di € 99.000,00; il saggio di capitalizzazione per la fattispecie di tipologia immobiliare si ritiene pari al 3,00%.

Valore di stima immobile (capitalizzazione redditi): $99.000/3\% = € 3.300.000$

Sulla base delle valutazioni ottenute con i due predetti metodi, si può ritenere che il più probabile valore di mercato dell'albergo stimato sia il valore mediato.

Valore di stima immobile: € 3.707.600,00

Quesito n.6 "Individuazione e descrizione lotto da porre in vendita"

LOTTO UNICO

Unità immobiliare a destinazione albergo, come identificata e descritta sopra, per la quota pignorata di 1/1.

Prezzo base d'asta: Euro 3.707.600,00 (Euro tremilionesettecentosette mila e seicento)

Quesito n.7 "Stato di possesso"

L'immobile, come identificato e descritto sopra, risulta libero, nella piena disponibilità della società esecutata ed è in attività.

Quesito n.8 "Formalità, vincoli e/o oneri gravanti sul bene a carico acquirente"

Allo stato attuale è stata accertata la mancanza di qualsiasi formalità, vincolo gravanti sul bene pignorato.

Quesito n.9 "Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene da cancellare"

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 16/04/2019 n.rep.2231, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 15/05/2019 ai nn.10551/8014, a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo s.c.a.r.l., c.f. 00149260713, sede San Giovanni Rotondo, piena proprietà per 1/1, e contro L'████ s.r.l., c.f. 03888200718, sede San Giovanni Rotondo, piena proprietà per 1/1, avente ad oggetto l'immobile pignotato di relazione.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, iscritta ai nn.5376/626 in data 03/04/2015 con atto per notaio Nastrino Barbara del 02/04/2015, nn. rep. 10212/6219 per un importo totale di € 400.000,00, importo capitale € 200.000,00, durata 21 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo s.c.a.r.l., c.f. 00149260713, sede San Giovanni Rotondo, piena proprietà per 1/1, contro L'████ s.r.l., c.f. 03888200718, sede San Giovanni Rotondo, piena proprietà per 1/1, avente ad oggetto l'immobile pignorato di relazione.



- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, iscritta ai nn.9318/809 in data 14/05/2014 con atto per notaio Nastrino Barbara del 08/05/2014, nn. rep. 9635/5736 per un importo totale di € 4.000.000,00, importo capitale € 2.000.000,00, durata 20 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo s.c.a.r.l., c.f. 00149260713, sede San Giovanni Rotondo, piena proprietà per 1/1, contro [REDACTED], piena proprietà per 1/1, avente ad oggetto l'immobile pignorato di relazione.

Quesiti n.10 “Verifica conformità edilizia - urbanistica - catastale”

La struttura alberghiera pignorata è stata realizzata in piena conformità alla disciplina edilizia - urbanistica vigente all'epoca della costruzione ed al progetto approvato né risultano eseguite opere abusive. Nessuna difformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale.

Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in deroga al PRG n.413 del 27/11/1998;
- Concessioni edilizie in variante n. 274 del 22/06/1999 e n.318 del 30/07/1999;
- Certificato di collaudo statico c/o Genio civile di Foggia prot. n. 286 del 12/01/2000 prat. n.262/98 e n.329/99 a firma dell'ing. Fausto Campanozzi da San Paolo di Civitate;
- Certificato di agibilità e abitabilità n.reg. 419 del 17/04/2000 a firma del dirigente dell'U.T. del Comune arch. Modesto De Angelis;
- Dichiarazione di inizio attività del 10/04/2000 ai VV.FF. di Foggia.

Quesito n.11 “Attestato prestazione energetica (APE)”

Il sottoscritto abilitato ed iscritto nel registro dei soggetti certificatori della Regione Puglia (Id: 11667) ha provveduto, sulla base dei dati rilevati a seguito di sopralluogo, a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'albergo pignorato, sussistendone per esso l'obbligo ai fini della vendita.

Detto attestato con codice identificativo n.7104621000144842 è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA in data 07/06/2021 e viene allegato alla presente perizia.

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta: Euro 3.707.600,00

Unità immobiliare, a destinazione albergo, censita in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo:

Intestato: [REDACTED],

piena proprietà per 1/1.

Catastali: foglio 40, particella 2527, Via Anna Freud nc, cat. D/2, Piani T-1-2-S1-S2, rendita € 23.866,30.

Ubicazione ed Accesso: Via Anna Freud (ang. Via Santa Vittoria) al numero civico 2.

Confini: con detta via, con Via Santa Vittoria, con altra proprietà.

Titolo provenienza bene: con atto di compravendita del 08/05/2014 per notaio Nastrino Barbara di San Giovanni Rotondo, nn. rep. 9634/5735, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 9317/7523 in data 14/05/2014.

Trascrizioni: Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 16/04/2019 n.rep.2231, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 15/05/2019 ai nn.10551/8014, a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo s.c.a.r.l., c.f. 00149260713, sede San Giovanni Rotondo, piena



proprietà per 1/1, e contro [REDACTED],
piena proprietà per 1/1, avente ad oggetto l'immobile pignotato di relazione

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, iscritta ai nn.5376/626 in data 03/04/2015 con atto per notaio Nastrino Barbara del 02/04/2015, nn. rep. 10212/6219 per un importo totale di € 400.000,00, importo capitale € 200.000,00, durata 21 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo s.c.a.r.l., c.f. 00149260713, sede San Giovanni Rotondo, piena proprietà per 1/1, contro [REDACTED], piena proprietà per 1/1, avente ad oggetto l'immobile pignorato di relazione.

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, iscritta ai nn.9318/809 in data 14/05/2014 con atto per notaio Nastrino Barbara del 08/05/2014, nn. rep. 9635/5736 per un importo totale di € 4.000.000,00, importo capitale € 2.000.000,00, durata 20 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo s.c.a.r.l., c.f. 00149260713, sede San Giovanni Rotondo, piena proprietà per 1/1, contro [REDACTED], piena proprietà per 1/1, avente ad oggetto l'immobile pignorato di relazione.

Stato di occupazione: libero, nella piena disponibilità della società esecutata ed è in attività.

Regolarità edilizia – urbanistica: La struttura alberghiera pignorata è stata realizzata in piena conformità alla disciplina edilizia – urbanistica vigente all'epoca della costruzione ed al progetto approvato né risultano eseguite opere abusive.

Conformità catastale: Nessuna difformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale

Avendo espletato l'incarico conferito dall'ill.mo G.E. si rassegna il presente elaborato peritale, corredato dei seguenti allegati:

1) Comunicazioni operazioni peritali 2) Verbali di sopralluogo 3) Richiesta certificato edilizio 4) Planimetrie 5) Catasto_Ortofoto 6) Attestato prestazione energetica (APE).

Foto I Parte - Foto II Parte - Foto III Parte depositate con successivi invii telematici per incapienza busta.

Foggia, li 23/01/2023

*L'esperto/ctu
Ing. Giovanbattista Barrassi*

