

Tribunale di Lucera

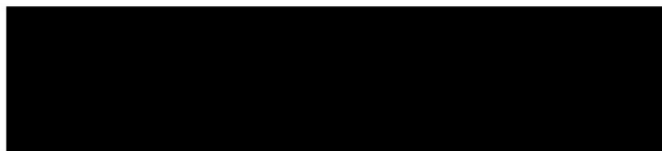


Esecuzione Immobiliare N°13/83 R.I.

Creditore: Banca Nazionale del Lavoro

+

Intervenuti:



Tour Trend Marketing Hotel Service
avv. F. TRIGGIANI

c/

Debitore:



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Lucera, 15 settembre 2007

G.E.

dr. Michele DE PALMA

C.T.U.

ing. Pasquale D'ANTINI

INDICE

INDICE	1
1. PREMESSA E QUESITI	3
2. LE OPERAZIONI PERITALI	16
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	18
3.1. Fabbricato albergo-ristorante	19
3.2. Area di pertinenza del fabbricato albergo-ristorante, dipendenze ed attrezzature	23
4. LOTTIZZAZIONE	25
5. DATI CATASTALI	25
6. REGOLARITA' EDILIZIA	26
7. CONFINI	28
8. POSSESSO	28
9. VINCOLI	28
9.1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	29
9.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	30
10. SOMMA PROPOSTA QUALE PREZZO A BASE D'ASTA ...	31
10.1. Criteri e procedimento di stima	32
10.2. Stima del fabbricato albergo e "casa rossa"	34
10.3. Stima delle attrezzature turistico-sportive annesse al complesso alberghiero	37
10.4. Stima del terreno di pertinenza	38
10.5. Prezzo a base d'asta	39
11. TITOLARITA' E PROVENIENZA DEL COMPENDIO	39
12. STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE ANNUO DI LOCAZIONE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO	41
13. CONCLUSIONI	43
ELENCO ALLEGATI	45

Al signor G.I. dr. Michele DE PALMA
TRIBUNALE DI LUCERA

Esecuzione Immobiliare n°13/83 R.E.

<creditore>

Banca Nazionale del Lavoro

(Difensore: avv. M. PRIGNANO)

+

<intervenuti>

(Difensore: avv. R. FOLLIERI)

(Difensore: avv. F. MASTROMATTEO)

(Difensore: avv. F.A. CASIERE)

avv. F. TRIGGIANI

(Difensore: avv. F. TRIGGIANI)

c/

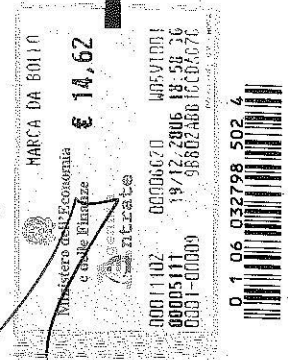
<debitore>

████████████████████

(Difensore: avv. G. MAIELLARO; avv. D. MARANGONI)

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

.....



1. PREMESSA E QUESITI

Lo scrivente ing. D'ANTINI Pasquale, nominato dal G.E. dr. FERRUCCI quale C.T.U. nella vertenza in epigrafe con ordinanza del 01.11.2003 depositata il 07.11.2003, veniva convocato per il conferimento dell'incarico all'udienza del 12.11.2003, successivamente rinviata al 26.11.2003.

In tale ultima occasione, previa accettazione e giuramento, il G.E. poneva al sottoscritto il quesito appresso testualmente riportato: <<**determini l'esperto, servendosi anche della relazione di stima agli atti, il canone di mercato relativo all'immobile pignorato.**>>

In data 14.01.2004 il sottoscritto depositava la Relazione di C.T.U. presso la Cancelleria.

Con provvedimento del 07.12.2006, depositato il 11.12.2006, la S.V. disponeva perizia estimativa integrativa nominando all'uopo lo scrivente e convocandolo per il conferimento dell'incarico all'udienza del 18.12.2006.

In tale occasione, previa accettazione e giuramento del sottoscritto, la S.V. poneva i seguenti quesiti:


<<1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i

esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti vent'anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

2. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più LOTTI per la vendita, identi-

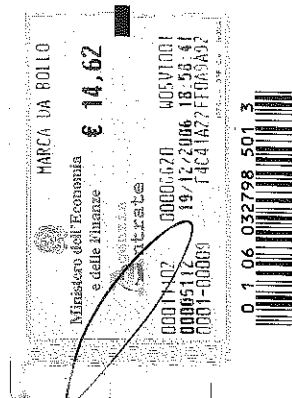
ficando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo dell'agibilità, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto,
- 


ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

3. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRI-



ZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);



- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta intergrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò

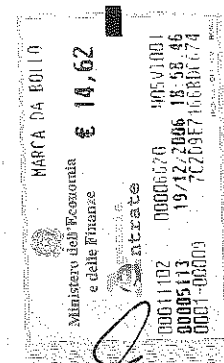
necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- ⇒ domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ⇒ atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - ⇒ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - ⇒ altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
 - ⇒ l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;
- per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- ⇒ iscrizioni;
 - ⇒ pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- ⇒ difformità urbanistico-edilizie
- ⇒ difformità Catastali;
- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - ⇒ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - ⇒ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - ⇒ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - ⇒ eventuali cause in corso;
- la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, del valore al mq e del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla pro-



0 1 06 032798 500 2

cedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri e pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero lasciati interamente a carico dell'acquirente. Trattandosi di immobile abusivo non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando emotivamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);

5. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

6. DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:

a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);

b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim);

c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: Foto);

7. Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che

deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.

8. DEPOSITI, in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza del 14/03/07, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.

9. INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

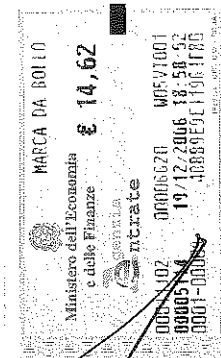
10. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento

dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

13. Riferisca immediatamente al giudice ad ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provve-



[Handwritten signature]

dimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso, e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).

15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.

16. Autorizza, fin d'ora, il c.t.u.. ad avverarsi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al mo-

date A.R., si recava presso il bene pignorato, sito in agro di Ischitella (FG) alla località Isola Varano, per il sopralluogo di rito.

In tale occasione lo scrivente aveva la presenza del sig. _____ conduttore del bene pignorato, assistito dal proprio legale avv. Rosario FOLLIERI.

Nel corso del detto sopralluogo lo scrivente, dopo aver dato preliminarmente lettura dei quesiti postigli, unitamente e con la collaborazione dei presenti prendeva visione dei luoghi mediante ricognizione generale, eseguendone rilievo fotografico e planimetrico.

Ad operazioni ultimate veniva redatto idoneo verbale, letto e sottoscritto per conferma dagli intervenuti alle operazioni (*v. allegato "A"*).

In data 12.03.2007 e 19.07.2007 si portava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ischitella per le indagini sulla regolarità edilizia e per l'acquisizione della necessaria documentazione.

Ciò premesso, visti gli atti di causa, effettuate le indagini ritenute necessarie e possibili, in risposta ai quesiti posti dalla S.V. il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter riassumere quanto segue.

.....

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di complesso alberghiero sito in agro di Ischitella (FG) alla località Isola Varano, viale Uria, in zona con espressa vocazione turistica, poco distante dalle estreme propaggini Nord-Orientali dell'altopiano del Gargano, circondata da ampia pineta che si estende lungo tutta l'Isola Varano costeggiando il mare Adriatico, delimitata su un lato dallo stesso mare Adriatico e sul lato opposto dal Lago di Varano.

Il complesso dista 2,5 Km. circa dall'insediamento di Foce Varano, circa 4,5 Km. dal Villaggio turistico Lido del sole, circa 7,5 Km. da Caporale e circa 8,5 Km. dall'abitato di Rodi Garganico.

Sia l'insediamento di Caporale che quello di Foce Varano sono dotati di porticciolo turistico; dei due, quello di Foce Varano è di maggiore potenzialità.

Le altre aree site lungo l'Isola Varano e non occupate da attività turistico-alberghiere, sono occupate da estesa pineta (lato mare) e da insediamenti privati costituiti prevalentemente da case per le vacanze.

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 QUATTRODICI/62
 €14,62
 QUOTAZIONE
 01081001
 29/06/2007 11:11:13
 0000133
 443ED75A927427A
 000-00009
 IDENTIFICATIVO
 01060327331102

0 1 06 032733 110 2

Il complesso alberghiero, denominato Hotel "La Bufalara" (v. planimetria, allegato "B"), categoria tre stelle con complessivi 120 posti letto ed annesso ristorante-bar (v. licenza, allegato "E/13"), è costituito da un fabbricato albergo-ristorante di 600 mq. di superficie d'impronta sviluppatasi su sette piani (seminterrato, piano terra e cinque piani superiori), inserito in un parco-pineta di pertinenza dello stesso fabbricato albergo-ristorante esteso 36.400 mq. circa, con dipendenze, pertinenze ed attrezzature costituite da: piscina con servizi igienico-sanitari, spogliatoi, docce, minibar; due campi da tennis; due campi da bocce; minigolf; attrezzature varie per giochi; parcheggi; fabbricato in disuso ("casa rossa") di 1.129 mq. di superficie d'impronta, sviluppatasi su di un unico livello fuori terra; fabbricato di 50 mq. circa un tempo adibito a canile; piccolo corpo di fabbrica ospitante l'impianto di depurazione delle acque reflue.

o o o o o

3.1. Fabbricato albergo-ristorante

Il fabbricato (v.: foto nn.2-3-4-5-6, allegato "C"; planimetrie allegato "B"), ha struttura portante c.a. e solai in latero-cemento; murature di tomagno e tramezzature in laterizi ed in parte in cartongesso.

Occupa una superficie d'impronta di 600 mq., ha altezza fuori terra pari a 25 m. circa, superficie lorda complessiva pari a 3.081 mq. (includendo le superfici scoperte ai piani), si sviluppa per complessivi n°7 piani di cui uno seminterrato, un piano terra e cinque piani superiori, oltre ad un torrino scale al livello copertura.

La copertura (v. foto n°25, allegato "C") è del tipo piano orizzontale, a lastrico solare, accessibile dal vano scala.

Tutti gli ambienti sono adeguatamente areati ed illuminati.

Al piano seminterrato (v. planimetria, allegato "B") risultano ubicati i seguenti ambienti: ampia sala colazioni (v. foto n°9, allegato "C"), magazzini (v. foto nn.7-8, allegato "C"), servizi vari, dispensa, celle frigorifere, cantina, per una superficie lorda pari a 496 mq incluse superfici scoperte. I pavimenti sono in gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile. Il tutto in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

Il piano rialzato (v. planimetria, allegato "B") contiene: la Hall (v. foto n°10, allegato "C"), il bar (v. foto n°12, allegato "C"), la sala TV (v. foto n°14, allegato "C"), n°3 servizi igienici (v. foto nn.15-16, allegato "C"), ampia sala ri-

storante (v. foto nn.10-11, allegato "C"), cucina attrezzata (v. foto n°17, allegato "C"), per una superficie lorda pari a 600 mq incluse superfici scoperte. I pavimenti sono tutti in granito; le pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile. Il tutto in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Ai cinque piani superiori (v. planimetria, allegato "B") sono ubicate n°60 camere (n°12 camere per piano) (v. foto n°22, allegato "C"), tutte con servizi in camera dotati dei normali accessori (v. foto n°23, allegato "C"), per una superficie lorda pari a 397 mq per piano incluse superfici scoperte. Sia le camere che i corridoi sono pavimentati con parquet e le pareti (in maggior parte di cartongesso) sono rivestite con carta da parati. In corrispondenza di alcuni ambienti sono state notate tracce di infiltrazioni idriche al soffitto (v. foto n°24, allegato "C"). Il tutto, complessivamente, in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti.

Tutti gli infissi interni dell'Albergo-ristorante sono in legno; quelli esterni sono in alluminio anodizzato a vetri trasparenti.

Il fabbricato è dotato di: impianto idrico; impianto di climatizzazione estivo ed invernale; impianto di rilevazione fumi; impianto di illumina-

zione; impianto di antincendio con lance installate lungo il vano scala ed estintori portatili a ciascun piano. Da un esame a vista i detti impianti risultano essere funzionanti.

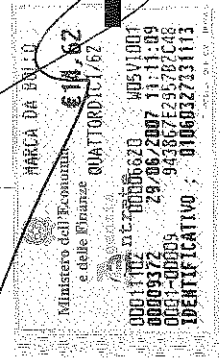
Tutti gli ambienti sono sufficientemente arredati con mobilia risalente ad alcuni anni fa, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

I collegamenti verticali tra i piani, oltre che dalla scalinata centrale avente pedate, alzate e zoccolino battiscopa rivestiti con lastre di marmo (v. foto n°19, allegato "C"), sono assicurati da n°2 ascensori del tipo automatico ubicati in vano proprio (v. foto n°18, allegato "C"), che raggiungono anche il piano seminterrato. Il vano motori degli ascensori è posto a livello terrazzo di copertura, nel torri-
no scale.

I piani terra e seminterrato sono collegati anche da montacarichi interno di servizio (v. foto n°8, allegato "C").

La capacità ricettiva massima dell'Albergo è di 120 posti letto (v. licenza, allegato "E/13"); al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente nessuna camera era occupata.

o o o o o



3.2. Area di pertinenza del fabbricato albergo-ristorante, dipendenze ed attrezzature

L'area di pertinenza dell'albergo-ristorante (v.: foto n°27, allegato "C"; planimetria, allegato "B"), estesa 36.400 mq. circa, occupata prevalentemente da pineta in cattivo stato di manutenzione, corrente parallelamente al v.le Uria, percorribile a mezzo di vialetti in terra battuta, sufficientemente illuminata, contiene tutte le dipendenze e le attrezzature turistico-sportive annesse al complesso alberghiero, costituite da:

- Piscina (v. foto n°31, allegato "C") delle dimensioni di 12,50x25,00 m., recentemente ristrutturata, completa di servizi igienico-sanitari, spogliatoi, docce, minibar, in ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- n°2 campi da tennis (v. foto n°30, allegato "C") delle dimensioni regolamentari, di cui uno in terra battuta e l'altro in sintetico, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione;
- n°2 campi da bocce in terra battuta (v. foto n°28, allegato "C");
- minigolf (v. foto n°29, allegato "C"), in sufficiente stato di conservazione e manutenzione;
- parcheggi coperti per complessivi n°60 posti au-

to (v. foto n°33, allegato "C");

- ampio fabbricato ("casa rossa") di remota realizzazione (v. foto n°26, allegato "C"), in pessime condizioni statiche e di manutenzione, estesa per complessivi 1129 mq. di superficie lorda di cui 311 mq. rappresentano la corte interna, avente altezza di 3,50 m., sviluppatesi su di un unico livello fuori terra, avente struttura portante in muratura e copertura in prevalenza piana; in merito lo scrivente riferisce di non aver potuto accedervi all'interno a causa delle cattive condizioni statiche;
- piccolo fabbricato di modeste dimensioni (v. foto n°26, allegato "C"), sito alle spalle del precedente fabbricato, un tempo adibito a canile per ospitare i cani che accompagnavano i cacciatori durante le battute di caccia;
- piccolo fabbricato contenente l'impianto di depurazione delle acque reflue dell'Hotel (v. foto n°33, allegato "C"), ubicato sul retro dell'Albergo.
- sottopassaggio (v. foto n°32, allegato "C") ubicato al di sotto del piano stradale del v.le Uria, collegante direttamente il parco dell'Albergo alla pineta situata oltre la strada e, quindi, alla stabilimento balneare privato in concessione, ad

uso esclusivo dei clienti dell'Hotel.

.....

4. LOTTIZZAZIONE

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dei beni pignorati, nonché della loro consistenza, dotazione e distribuzione dei servizi, allo scrivente perito non sembra opportuno né giustificata la vendita del cespite in più lotti.

.....

5. DATI CATASTALI

Il cespite è censito al Foglio 1 del catasto del Comune di Ischitella (FG), in ditta

per quota 1000/1000, con i seguenti dati:

Catasto fabbricati (v. visura, allegato "D/1")

⇒ part.lla 88

categoria D/2 - rendita € 18.650,29 - viale Uria
piano 5-6-S1

Catasto terreni (v. visura, allegato "D/2")

⇒ parte di part.lla 36

seminativo classe 2 - Ha 1.09.49 - R.D. € 48,06 -
R.A. € 28,27

⇒ part.lla 37

pascolo/arb. classe 3 - Ha 0.43.92 - R.D. € 2,72
- R.A. € 2,50

⇒ parte di part.lla 38

fabbricato rurale - Ha 0.39.40

⇒ part.lla 85

pascolo/arb. classe 3 - Ha 0.71.46 - R.D. € 4,43

- R.A. € 4,06

⇒ part.lla 86

pascolo/arb. classe 3 - Ha 0.45.90 - R.D. € 2,84

- R.A. € 2,61

La così detta "Casa Rossa" (part.lla 38) non risulta essere accatastata.

Oltre alle visure catastali (v. allegati "D/1-2"), lo scrivente ritirava presso l'Ufficio di Foggia dell'Agencia del Territorio:

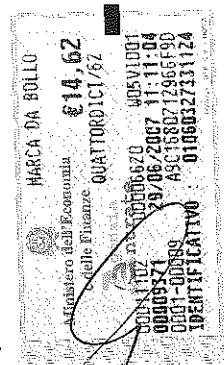
- n°1 stralcio foglio catastale F.1 Ischitella (v. allegato "D/4");
- n°8 planimetrie catastali F.1 Ischitella part.lla 88 (v. allegato "D/5").

.....

6. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso l'UTC di Ischitella e dalla documentazione disponibile, è risultato che il compendio pignorato:

- non è stato realizzato con edilizia convenzionata;
- non è di interesse artistico e storico e non è



assoggettato ai vincoli di cui alle leggi
20.06.1909 n°364 e 01.06.1936 n°1089;

- è stato realizzato in forza di (v. *prospetto UTC, allegato "E/1"*):
 - L.E. n°120/68 del 31.08.1968 (albergo);
 - L.E. n°96/72 del 30.12.1972 (albergo) (v. *allegato "E/2"*) - Certificato di inizio ed ultimazione lavori del 28.11.1977 (v. *allegato "E/3"*) - Dichiarazione di Abitabilità n°3215 del 14.09.1977 (v. *allegato "E/4"*);
 - L.E. n°13/72 del 05.02.1973 (cabina di trasformazione e fossa biologica);
 - A.E. n°150/76/B del 16.02.1987 (piscina) (v. *allegato "E/5"*) - Autorizzazione di Agibilità n°150/76/B del 28.11.1989 (v. *allegato "E/6"*);
 - C.E. n°214/77 del 16.04.1978 (casa rossa) (v. *allegato "E/7"*);
 - C.E. n°51/78 del 02.05.1978 (sottopasso) (v. *allegato "E/8"*);
 - C.E. n°52/78 del 02.05.1978 (cabina di trasformazione) (v. *allegato "E/9"*);
 - C.E. n°96/78 del 06.06.1978 (recinzione);
 - A.E. n°62/82 del 11.04.1983 (vialetto in cls) (v. *allegato "E/10"*);
 - A.E. n°96/83 del 09.05.1983 (muretto di recin-

zione) (v. allegato "E/11");

- A.E. n°52/86 del 05.05.1986 (minigolf) (v. allegato "E/12").

La destinazione urbanistica dei terreni è agricola (v. certificato di destinazione urbanistica, allegato "E/14").

oooooooooooo

7. CONFINI

Il Complesso alberghiero pignorato confina con Camping Uria, U.I. in ditta eredi [redacted] Hotel Alouette, viale Uria, salvo altri.

oooooooooooo

8. POSSESSO

Il Complesso alberghiero pignorato risulta essere attualmente condotto in locazione dal sig. [redacted]

Ciò lo scrivente lo evinceva dalla lettura degli atti di causa presenti in Cancelleria del Tribunale di Lucera, relativi alla presente procedura esecutiva, ai quali rimanda per l'approfondimento dei dettagli.

oooooooooooo

9. VINCOLI

oooo

**9.1. Vincoli che resteranno a carico
dell'acquirente**

TRASCRIZIONE

n°338992 R.P. del 27.10.1976, in favore della
Cassa per il Mezzogiorno, contro [REDACTED]
[REDACTED] impegno a non mutare la destinazione d'uso
albergo.

TRASCRIZIONE

n°340121 R.P. del 18.12.1976, in favore della
Cassa per il Mezzogiorno, contro [REDACTED]
[REDACTED]: impegno a non mutare la
destinazione d'uso albergo.

TRASCRIZIONE

n°354984 R.P. del 12.1978, in favore della
Cassa per il Mezzogiorno, contro [REDACTED]
[REDACTED] impegno a non mutare la destinazione d'uso
albergo.

TRASCRIZIONE

n°391487 R.P. del 10.02.1983, in favore di
[REDACTED] contro [REDACTED] co-
stituzione di servitù prediale di passaggio
sulle part.lle 36-37-85 del F.1 in favore del-
le part.lle 93-59-53 del F.1.

TRASCRIZIONE

n°405356 R.P. del 16.10.1984, in favore della

Regione Puglia, contro [REDACTED] vincolo di destinazione turistico-alberghiero.

o o o o o

9.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura



0 1 05 144605 280 1

ISCRIZIONE

n°19323 R.P. del 27.10.1976, in favore della B.N.L. Sezione autonoma per l'esercizio del Credito Alberghiero e Turistico, contro [REDACTED]

ISCRIZIONE

n°19369 R.P. del 18.12.1976, in favore della B.N.L. Sezione autonoma per l'esercizio del Credito Alberghiero e Turistico, contro [REDACTED]

ISCRIZIONE

n°20006 R.P. del 19.12.1978, in favore della B.N.L. Sezione autonoma per l'esercizio del Credito Alberghiero e Turistico, contro [REDACTED]

ISCRIZIONE

n°20110 R.P. del 04.1979, in favore della Cas-
sa per il Mezzogiorno, contro [REDACTED]
e [REDACTED]

TRASCRIZIONE

n°357325 R.P. del 06.04.1979, in favore della
Cassa per il Mezzogiorno, contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]

TRASCRIZIONE

n°357326 R.P. del 04.1979, in favore della
Cassa per il Mezzogiorno, contro [REDACTED]
[REDACTED].

TRASCRIZIONE

n°381531 R.P. del 12.01.1982, in favore della
B.N.L. Sezione autonoma per l'esercizio del
Credito Alberghiero e Turistico, contro [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE

n°587 R.P. del 01.10.1996, contro [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE

n°1039 R.P. del 04.12.1998, contro [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE

n°741 R.P. del 19.09.2001, contro [REDACTED]
[REDACTED]

oooooooooooooooooooo

10. SOMMA PROPOSTA QUALE PREZZO A BASE D'ASTA

ooooo

10.1. Criteri e procedimento di stima

Dalla teoria estimativa si evince che un bene ed un complesso di beni possono assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè, in altre parole, a seconda dello scopo della stima. Nel caso in questione bisogna determinare la quantità di moneta con la quale il complesso pignorato può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato: il valore cioè di cui si chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo lo scrivente ha inteso riferirsi.

E' noto che il valore di mercato di un bene economico si ottiene comunemente attraverso la capitalizzazione del reddito netto (beneficio fondiario). A siffatto procedimento altri seguono integrandolo e sostituendolo.

La determinazione del beneficio fondiario a mezzo del procedimento analitico richiede la conoscenza della redditività media costante, nonché delle relative spese medie. Con il possesso di elementi strettamente aderenti alla realtà, l'indicato criterio permette la determinazione dei redditi netti certi e, quindi, la individuazione del più probabile valore di mercato.

Ciò, purtroppo, non ricorre nel caso.

Pertanto, dal momento che il mercato delle compravendite di beni immobili del tipo di quello oggetto della presente stima non è abbastanza significativo in zona, viste anche le particolari caratteristiche intrinseche del bene in esame, lo scrivente ha preferito determinare il valore complessivo del compendio quale somma del valore dei manufatti e del valore dei terreni sui quali insistono; in proposito, i terreni sono stati stimati in funzione del loro valore di mercato (sufficientemente attivo), mentre i manufatti, per i motivi accennati, sono stati stimati adottando il metodo del **costo di costruzione deprezzato**, con la sola eccezione delle attrezzature turistico-sportive annesso al complesso alberghiero (piscina, campi da tennis, campi da bocce, minigolf, parcheggi, piccolo fabbricato ex canile, sottopassaggio) in merito alle quali, vista la loro particolarità e la loro bassa incidenza nell'ambito del valore dell'intero complesso alberghiero, è stato determinato un valore a corpo, derivato dall'esperienza acquisita dallo scrivente nel settore estimativo.

Con tale metodo (costo di costruzione deprezzato) la stima viene effettuata valutando il valore

dei capitali tecnici fissi che la compongono (fabbricato albergo con relativi impianti elettrico, idrico, telefonico, di climatizzazione, di rilevazione dei fumi, antincendio e di depurazione; "casa rossa") a nuovo, come se li si dovessero realizzare oggi ed applicando ad essi un coefficiente di degrado per tener conto dell'età e dell'uso. A tale valore viene sommato quello relativo al terreno sul quale l'azienda sorge, sulla base dell'attuale destinazione di fatto.

o o o o o

10.2. stima del fabbricato albergo e "casa rossa"

I costi di costruzione dei manufatti oggetto di stima, comprensivi degli impianti elettrico, idrico, telefonico, di climatizzazione, di rilevazione dei fumi, antincendio e di depurazione, sono stati ricavati dallo scrivente adottando il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di rilevazioni effettuate sul mercato locale, dei valori fissati dall'Ordine degli ingegneri della provincia di Foggia (base 2001, aggiornati al 2007 con coefficienti ISTAT e calati nella realtà specifica dei beni in esame), nonché sulla base dell'esperienza maturata dallo scrivente nel setto-



re dell'edilizia, pervenendo ai valori unitari (ri-feriti all'attualità) che di seguito riporta in mo-
do sintetico, e che comunque hanno in conto le ca-
ratteristiche costruttive specifiche già menzionate
dei beni.

- fabbricato albergo 290,00 euro/mc
- "casa rossa" 170,00 euro/mc

I valori a nuovo dei fabbricati in parola si
ottengono moltiplicando la loro superficie lorda
per il valore dell'unità di parametro relativo al
tipo di fabbricato da valutare. I valori così otte-
nuti vengono moltiplicati per un coefficiente di
deperimento che tiene conto sia della vetustà sia
del decadimento reddituale e sia dell'obsolescenza.

Per il calcolo del coefficiente di deperimento
lo scrivente ha adottato la formula proposta
dall'U.E.E.C. (Unione Europea dei Tecnici Contabi-
li) messa a punto da "Tecnici di costruzioni indu-
striali" (Lineamenti di estimo industriale - M. O-
REFICE - Ed. Calderini 1979), appresso riportata:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento in percentuale del valore al nuo-
vo;

A = anni del fabbricato o manufatto in percentuale

della sua durata totale di utilizzo.

Nella realtà pratica il deprezzamento degli edifici e manufatti in genere non è di tipo lineare, ma segue un andamento diverso. Dividendo la vita utile di un edificio o manufatto industriale in tre fasi si ha che:

- nella prima fase, l'edificio o il manufatto adempie perfettamente alle funzioni assegnategli in fase di progettazione per cui il suo decadimento è poco rilevante;
- nella seconda fase, pari all'incirca ad $1/3$ della sua vita, l'effetto della vetustà e del decadimento reddituale si manifesta in modo più marcato, per cui il suo valore tende a diminuire più velocemente che nella fase precedente;
- nella terza fase, la riduzione di valore risulta meno sensibile, il suo valore residuo si mantiene pressoché costante e la sua vita utile va anche oltre le previsioni iniziali.

Ritornando ai fabbricati in esame, lo scrivente ritiene che la loro vita utile può quantificarsi in anni 70.

Applicando la formula sopra menzionata, tenendo in conto che sono trascorsi trentotto anni dall'inizio dei lavori di costruzione del fabbrica-

to albergo e, presumibilmente, sessanta anni circa dalla realizzazione della "casa rossa", indicando con C_{vr} il coefficiente di valore residuo, si ottengono i seguenti valori:

- fabbricato albergo: $D = 36,56\%$, $C_{vr} = 0,63$;
- "casa rossa": $D = 76,96\%$, $C_{vr} = 0,23$.

I valori a nuovo dei fabbricati sono i seguenti:

➤ fabbricato albergo

$$(496 \text{ mq} \times 4,20 \text{ m} + 600 \text{ mq} \times 3,80 \text{ m} + 5 \times 397 \text{ mq} \times 3,60 \text{ m}) \times 290,00 \text{ euro/mc} = \text{euro } 3.337.600,00$$

➤ casa rossa

$$(818 \text{ mq} \times 3,50 \text{ m}) \times 170,00 \text{ euro/mc} = \text{euro } 486.710,00$$

I valori deprezzati dei fabbricati sono i seguenti:

➤ fabbricato albergo

$$3.337.600,00 \text{ €} \times 0,63 = \text{euro } 2.102.700,00$$

➤ casa rossa

$$486.710,00 \text{ €} \times 0,23 = \text{euro } 111.900,00$$

o o o o o

10.3. Stima delle attrezzature turistico-sportive annesse al complesso alberghiero

Per le attrezzature turistico-alberghiere annesse al complesso alberghiero (piscina, campi da

tennis, campi da bocce, minigolf, parcheggi, piccolo fabbricato ex canile, sottopassaggio), come in precedenza affermato, vista la loro particolarità e la loro bassa incidenza nell'ambito del valore dell'intero complesso alberghiero, è stato determinato un valore a corpo, derivato dall'esperienza acquisita dallo scrivente nel settore estimativo.

Tale valore è quindi stimato in euro 40.000,00.

o o o o o

10.4. Stima del terreno di pertinenza

Allo scopo, esistendo sufficiente mercato delle compravendite dei terreni, lo scrivente ha fatto riferimento al mercato di beni similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche venduti di recente.

Per questo svolgeva indagini di mercato anche presso Enti pubblici (Ufficio del Registro - Archivio Notarile - Ufficio Tecnico Erariale - Ufficio Tecnico Comunale - Conservatoria dei RR.II.) ed operatori del settore, pervenendo al valore unitario (euro per ettaro di superficie catastale) che di seguito riporta in modo sintetico, e che comunque ha in conto le caratteristiche specifiche già menzionate del bene.



31.12.1972, trascritta a Lucera al n°297064 R.P.
il 17.01.1973;
il tutto come più dettagliatamente descritto nella
cronistoria redatta dall'U.T.E. di Foggia in data
14.12.1985 (v. allegato "D/6").

Le copie citati rogiti sono già agli atti di
causa.

Il debitore [REDACTED], fino alla data del
suo decesso avvenuto il 03.03.2004 (v. certificato, allegato
"D/7"), era pieno proprietario per quota 1000/1000
dell'intero compendio pignorato.

Il debitore decedeva senza disposizione alcuna
di sua volontà, lasciando per eredi (v. dichiarazione, alle-
gato "D/8"):

- [REDACTED] (moglie), [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'erede [REDACTED] ha accettato l'eredità
del debitore con beneficio d'inventario, giusto at-
to a rogito del Notar Marco LENHARDY in data
10.06.2004, trascritto a Lucera al n°5433 il
13.07.2004 (v. ispezione, allegato "D/9").

oooooooooooo

12. STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE ANNUO DI LOCAZIONE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO

Ad evasione dell'incarico conferitogli all'udienza del 26.11.2003, lo scrivente in data 14.01.2004 depositava la Relazione di C.T.U. presso la Cancelleria.

Nelle conclusioni riportava che il più probabile canone di locazione annuo di mercato relativo al complesso alberghiero pignorato denominato Hotel pari a € 47.500,00.

Tale importo risultava a seguito sia di stima per valori forniti dal mercato delle locazioni, che di stima con il metodo analitico; in entrambi i casi il complesso alberghiero veniva considerato completo degli arredi ed attrezzature quali cucine, frigoriferi, bar, ecc. presenti nel fabbricato albergo.

Per determinare il canone annuo prescindendo dagli arredi e dalle attrezzature del fabbricato albergo, partendo dal canone determinato nella precedente CTU, è sufficiente applicare al detto importo già determinato un coefficiente di abbattimento che abbia in conto l'incidenza del valore degli arredi ed attrezzature sul totale complessivo

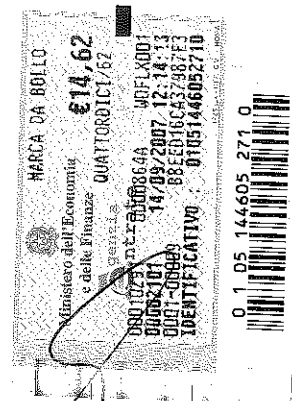
del valore del complesso alberghiero, comprensivo del valore degli arredi e delle attrezzature.

Il valore degli arredi e delle attrezzature, viste le loro caratteristiche intrinseche, il sufficiente stato di conservazione e manutenzione accertato in corso del sopralluogo tenuto dallo scrivente e considerata la loro epoca di realizzazione, è possibile stimarlo a corpo in complessivi euro 130.000,00.

Pertanto il valore del complesso alberghiero, comprensivo del valore degli arredi e delle attrezzature, è pari a: € 2.309.200,00 + € 130.000,00 = € 2.439.200,00, molto vicino al valore del complesso alberghiero considerato dallo scrivente per la stima analitica del canone annuo nella precedente relazione di CTU.

L'incidenza percentuale del valore degli arredi ed attrezzature sul totale complessivo di € 2.439.200,00, risulta quindi essere del 5,33%.

Di conseguenza il canone annuo di mercato del complesso alberghiero in esame, che prescinde dagli arredi e dalle attrezzature del fabbricato albergo, è ricavabile applicando all'importo già determinato (pari ad € 47.500,00) il coefficiente di abbattimento corrispondente a 0,9467.



Si ottiene così un canone di locazione annuo pari a:

euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

oooooooooooooooooooo

13. CONCLUSIONI

Lotto unico.

Complesso alberghiero denominato Hotel "La Bufalara", categoria tre stelle con complessivi 120 posti letto ed annesso ristorante-bar, sito in agro di Ischitella (FG) alla località Isola Varano, viale Uria.

Costituito da un fabbricato albergo-ristorante di 600 mq. di superficie d'impronta sviluppatasi su sette piani (seminterrato, piano terra e cinque piani superiori), inserito in un parco-pineta di pertinenza dello stesso fabbricato albergo-ristorante esteso 36.400 mq. circa, con dipendenze, pertinenze ed attrezzature costituite da: piscina con servizi igienico-sanitari, spogliatoi, docce, minibar; due campi da tennis; due campi da bocce; minigolf; attrezzature varie per giochi; parcheggi; fabbricato in disuso ("casa rossa") di 1.129 mq. di superficie d'impronta, sviluppatasi su di un unico livello fuori terra; fabbricato di 50 mq. circa un tempo adibito a canile; piccolo corpo di fabbrica

ospitante l'impianto di depurazione delle acque reflue.

Il cespite è censito al Foglio 1 del catasto del Comune di Ischitella (FG), in ditta SAVELLI Luigi per quota 1000/1000, con i seguenti dati:

Catasto fabbricati (v. visura, allegato "D/1")

⇒ part.lla 88

categoria D/2 - rendita € 18.650,29 - viale Uria
piano 5-6-S1

Catasto terreni (v. visura, allegato "D/2")

⇒ parte di part.lla 36

seminativo classe 2 - Ha 1.09.49 - R.D. € 48,06 -
R.A. € 28,27

⇒ part.lla 37

pascolo/arb. classe 3 - Ha 0.43.92 - R.D. € 2,72
- R.A. € 2,50

⇒ parte di part.lla 38

fabbricato rurale - Ha 0.39.40

⇒ part.lla 85

pascolo/arb. classe 3 - Ha 0.71.46 - R.D. € 4,43
- R.A. € 4,06

⇒ part.lla 86

pascolo/arb. classe 3 - Ha 0.45.90 - R.D. € 2,84
- R.A. € 2,61.

Confina con Camping Uria, U.I. in ditta eredi

Somma proposta quale prezzo a base d'asta: **euro 2.309.200,00** (duemilionitrenovemiladuecento/00).

Somma proposta quale canone di locazione annuo: **euro 45.000,00** (quarantacinquemila/00).

.....

ELENCO ALLEGATI

- A - Verbale di Sopralluogo** del 24.02.2007.
- B - Rilievo planimetrico** stato dei luoghi: n°5 planimetrie.
- C - Rilievo fotografico** stato dei luoghi: Ortofoto scala 1:7000; Ortofoto scala 1:2000; n°33 foto.
- D - Documentazione ipocatastale:** 1)Visura F.1 Fabbricati Ischitella part.lla 88; 2)Visura F.1 Terreni Ischitella part.lle 36-37-38-85-86; 3)Visura storica F.1 Terreni Ischitella part.lla 36; 4)stralcio foglio catastale F.1 Ischitella; 5)n°8 planimetrie catastali F.1 Ischitella part.lla 88; 6)cronistoria redatta dall'U.T.E. di Foggia in data 14.12.1985; 7)certificato di morte [REDACTED]; 8)dichiarazione [REDACTED] 9)ispezione Sezione staccata di Lucera dell'Agenzia del

Territorio.

E - Documentazione urbanistica: 1)Prospetto UTC;
 2)L.E. n°96/72 del 30.12.1972; 3)Certificato di inizio ed ultimazione lavori del 28.11.1977; 4)Dichiarazione di Abitabilità n°3215 del 14.09.1977; 5)A.E. n°150/76/B del 16.02.1987; 6)Autorizzazione di Agibilità n°150/76/B del 28.11.1989; 7)C.E. n°214/77 del 16.04.1978; 8)C.E. n°51/78 del 02.05.1978; 9)C.E. n°52/78 del 02.05.1978; 10)A.E. n°62/82 del 11.04.1983; 11)A.E. n°96/83 del 09.05.1983; 12)A.E. n°52/86 del 05.05.1986; 13)Licenza di esercizio; 14)Certificato di destinazione urbanistica.

F - CD Rom contetente: 1)Cartella "Perizia";
 2)Cartella "Planim"; 3)Cartella "Foto".

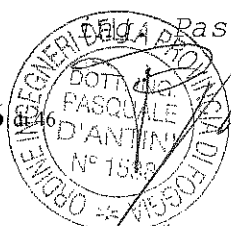

.....

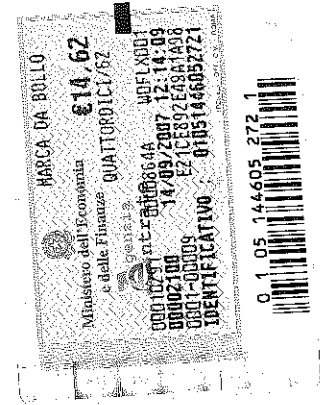
Con quanto su esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

In fede

Lucera, 15 settembre 2007

IL C.T.U.

Dott. Pasquale D'Antini





Tribunale di Lucera



Esecuzione Immobiliare N°13/83 R.I.

Creditore: Banca Nazionale del Lavoro

+

Intervenuti:

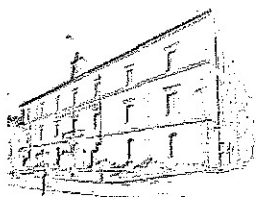


Tour Trend Marketing Hotel Service

avv. F. TRIGGIANI

c/

Debitore:



Allegato "B"

alla Relazione di consulenza tecnica d'ufficio – G.I. dr. M. DE PALMA - C.T.U. ing. P. D'ANTINI

Lucera, 15 settembre 2007

Rilievo planimetrico stato dei luoghi: n°5 planimetrie.

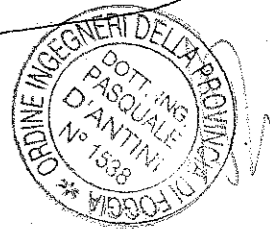
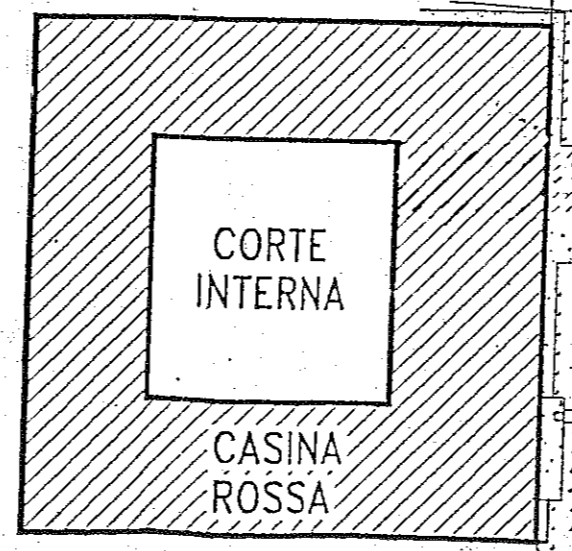
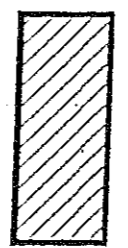
VIALE URIA

p.lla 85

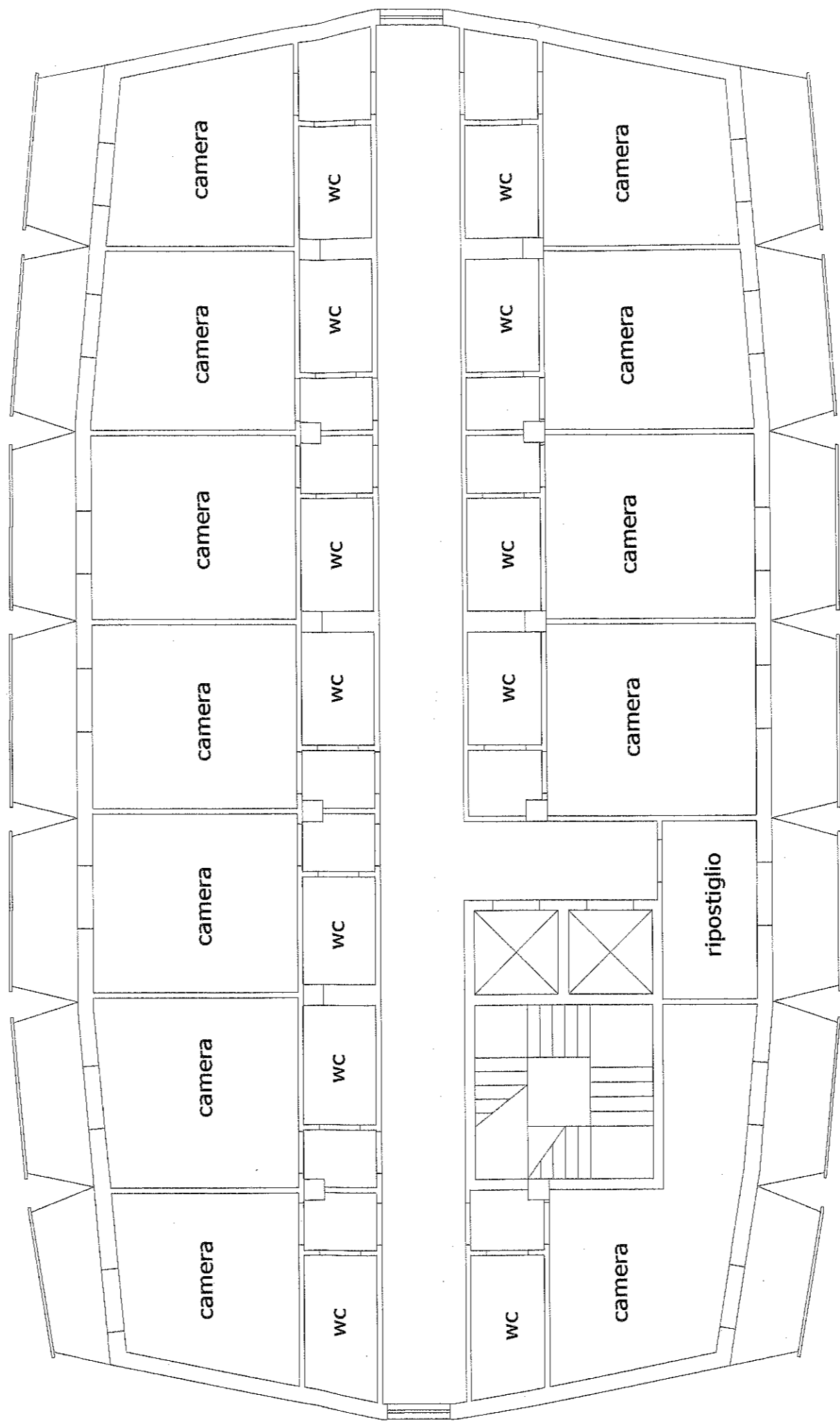
p.lla 86

p.lla 38

p.lla 88



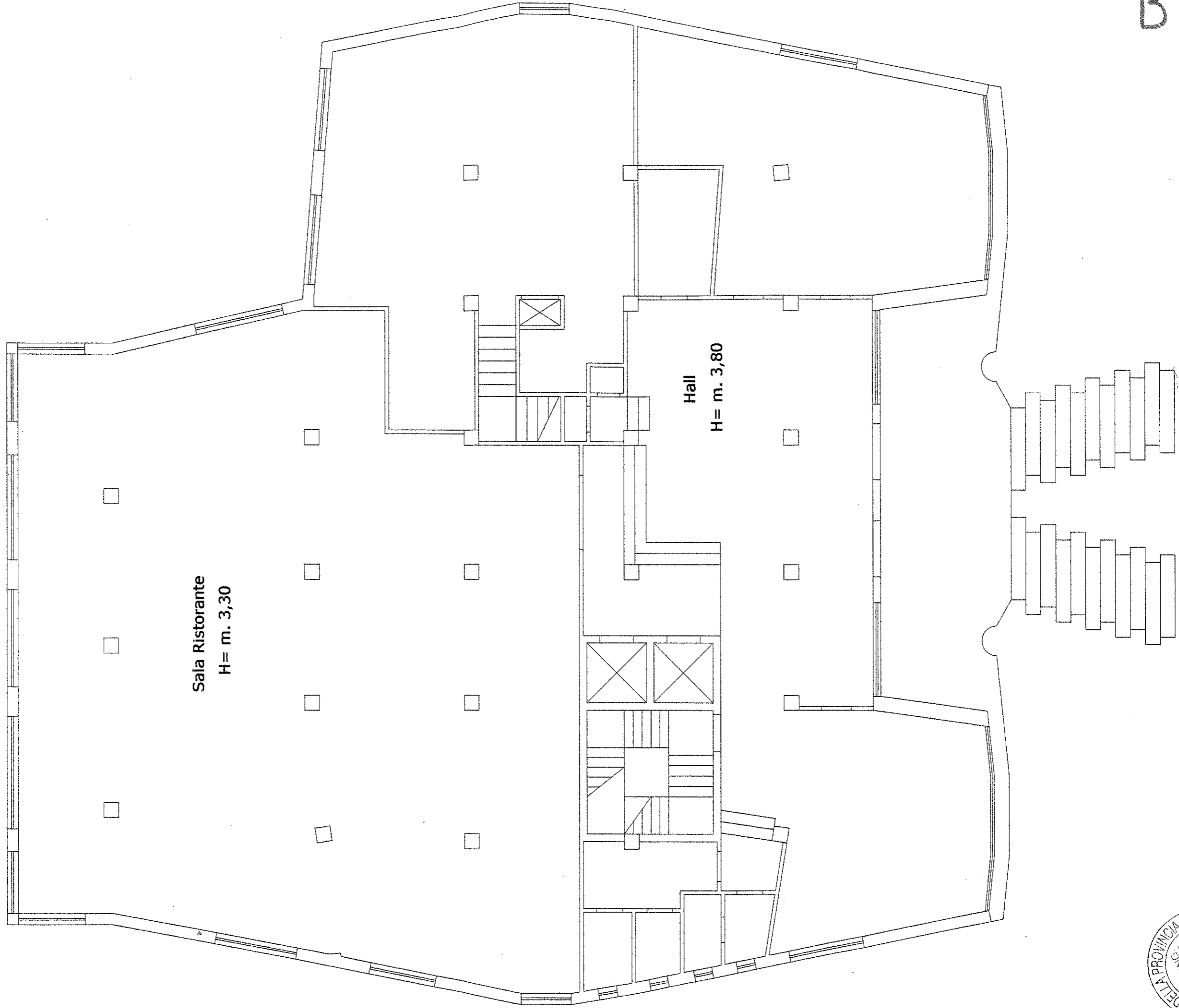
PIANTA PIANO TIPO (1°-2°-3°-4°-5°)
scala 1:100



il C.T.U.
ing. Pasquale D'ANTINI -
C.A. DI FOGGIA * ORDINE INGEGNERI
DOTT. PASQUALE D'ANTINI
N. 1551

PIANO RIALZATO

scala 1:100



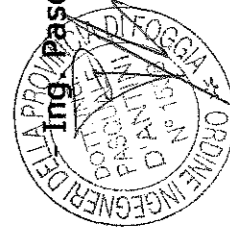
ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BARI
DOTT. ING. PASQUALE D'ANTINI
P.A.S.C.I.A.R.G.
I.C.T.U.
Ing. Pasquale D'ANTINI

B

PIANO SEMINTERRATO
scala 1:100



il C.T.U.
Ing. Pasquale D'ANTINI -



B

Tribunale di Lucera



Esecuzione Immobiliare N°13/83 R.I.

Creditore: Banca Nazionale del Lavoro

+

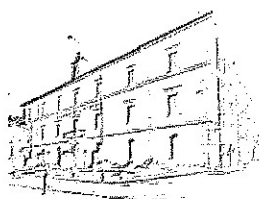
Intervenuti:



Tour Trend Marketing Hotel Service
avv. F. TRIGGIANI

c/

Debitore:



Allegato "C"

alla Relazione di consulenza tecnica d'ufficio - G.I. dr. M. DE PALMA - C.T.U. ing. P. D'ANTINI

Lucera, 15 settembre 2007

Rilievo fotografico stato dei luoghi: Ortofoto scala 1:7000;
Ortofoto scala 1:2000; n°33 foto.



se aeree Spm



Scala 1:7000

0 0.07 0.14 0.21 0.28 km

Ortofoto a colori

— LIMITE



Autorità di Bacino della Puglia



Scala 1: 2000
0 0.02 0.04 0.06 0.08 km

Ortofoto a colori

— LIMITE





- 1 -

Accesso al complesso alberghiero Hotel "La Bufalara" dal viale Uria.





- 2 -

Prospetto Nord fabbricato albergo-ristorante: accesso principale.





- 3 -

Prospetto Nord fabbricato albergo-ristorante: accesso principale.





- 4 -

Prospetto Nord fabbricato albergo-ristorante: vista sui piani superiori.





- 4 -

Prospetto Nord fabbricato albergo-ristorante: vista sui piani superiori.





- 5 -

Prospetto Sud fabbricato albergo-ristorante.

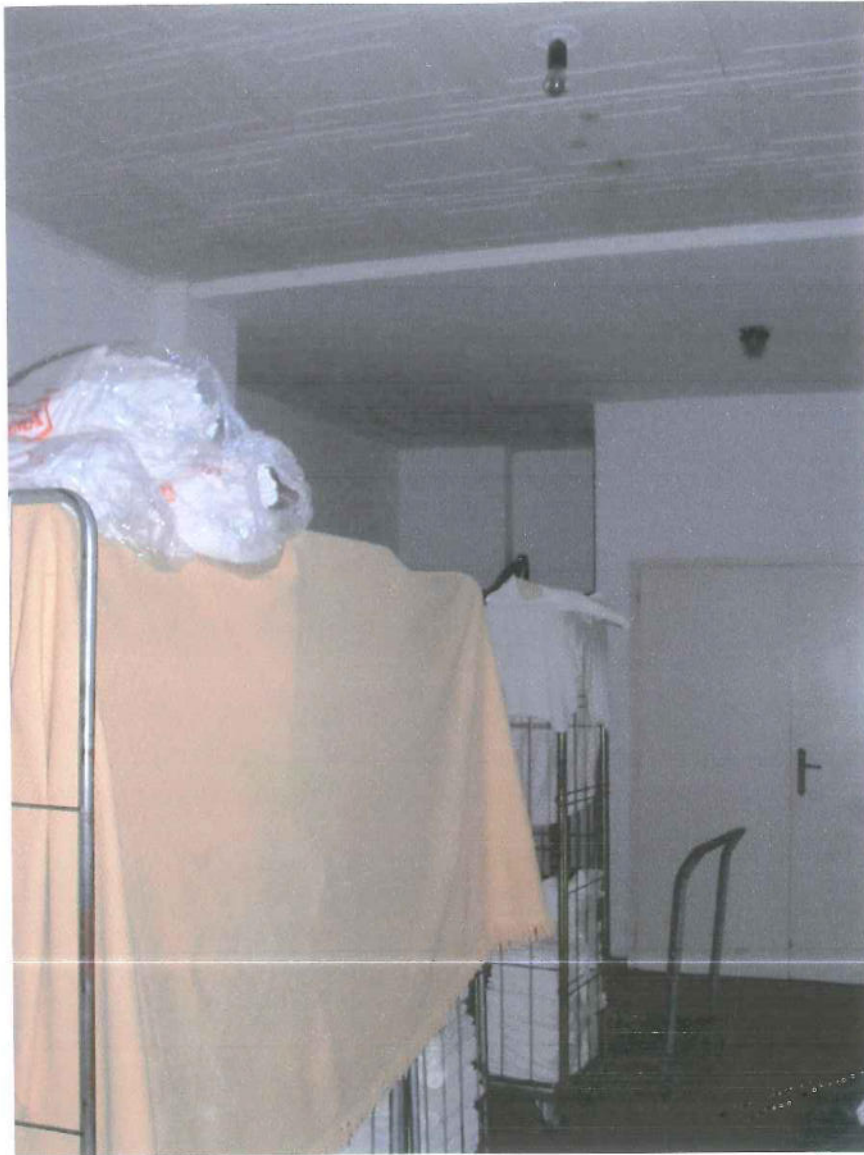




- 6 -

Prospetto Sud-Ovest fabbricato albergo-ristorante.





- 7 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano seminterrato - magazzino.





- 8 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano seminterrato - magazzino (particolare del montacarichi).





- 9 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano seminterrato - sala colazioni.





- 10 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano terra - la Hall e sullo sfondo la sala ristorante.

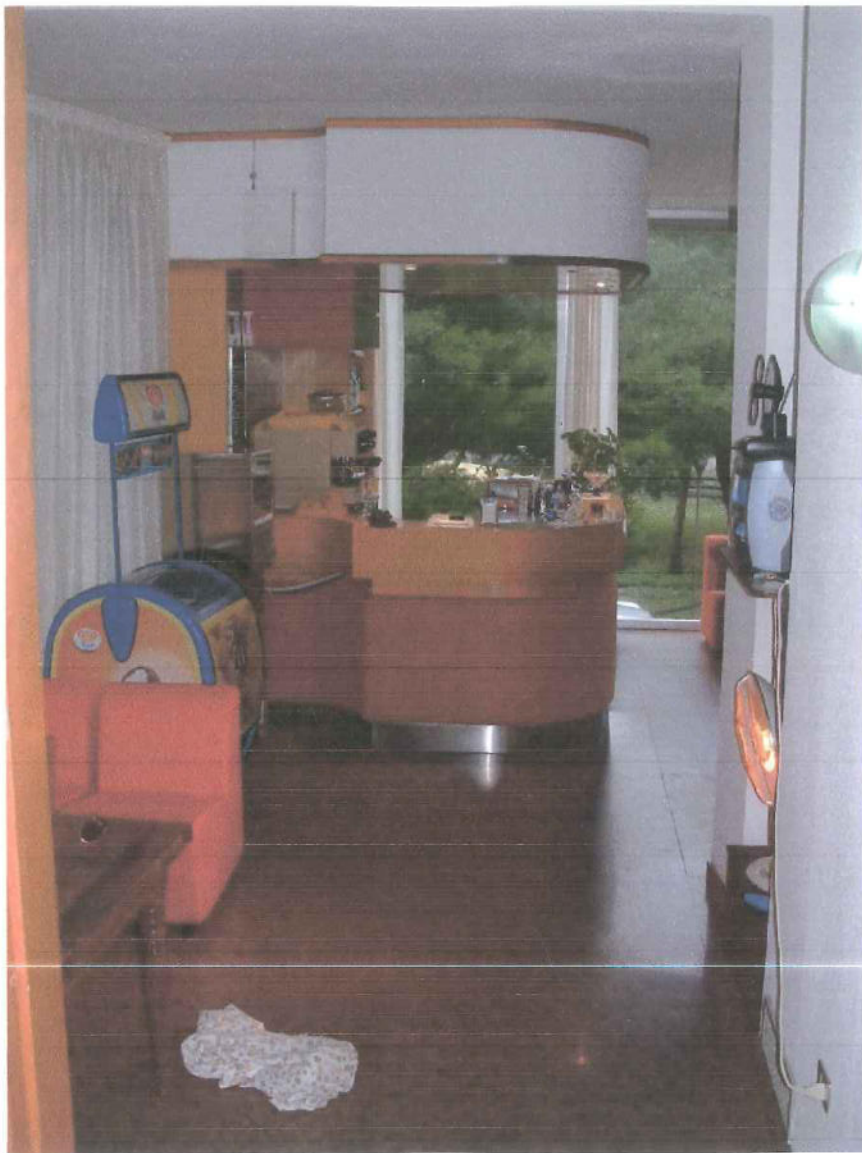




- 11 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano terra - sala ristorante.

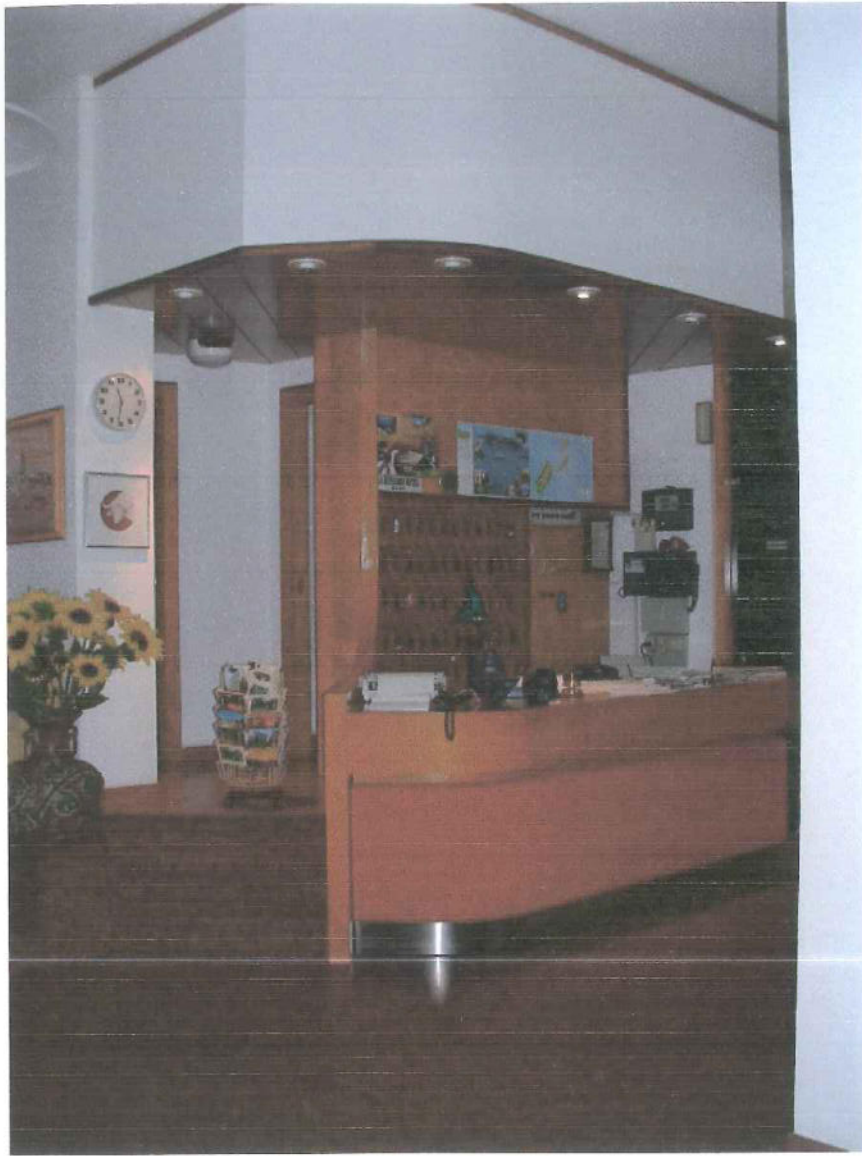




- 12 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano terra - angolo Bar.





- 13 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano terra - la Reception.





- 18 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano intermedio tipo - ascensori.





- 19 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano intermedio tipo - scala interpiano.





- 20 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano intermedio tipo - corridoio.





- 21 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano intermedio tipo – ascensore al corridoio.





- 22 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano intermedio tipo - camera tipo.

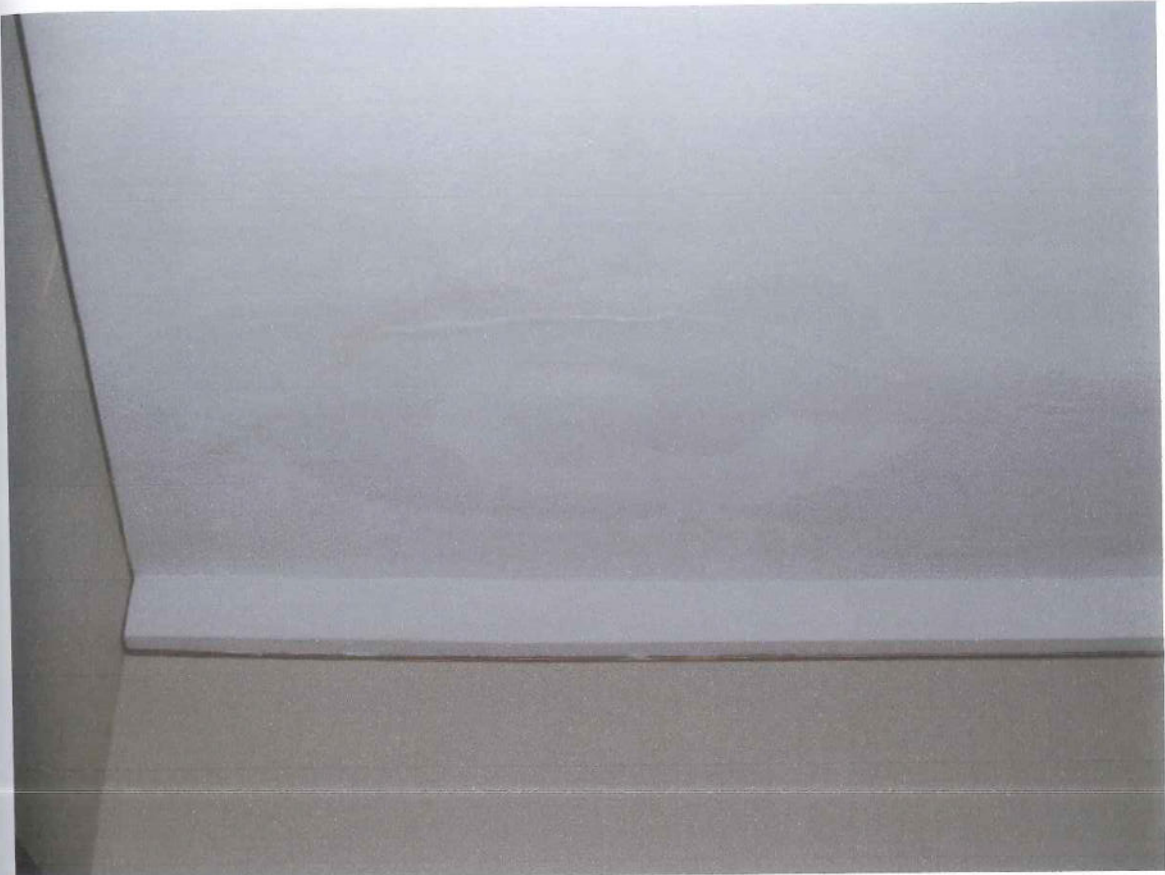




- 23 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano intermedio tipo - WC a servizio esclusivo della camera tipo.





- 24 -

Fabbricato albergo-ristorante: piano ultimo; particolare del soffitto interessato da infiltrazione di acqua.





- 25 -

Fabbricato albergo-ristorante: lastrico solare.





- 26 -

"Casa rossa" e, sullo sfondo, vecchio canile.





- 27 -

Area pineta di pertinenza del complesso.





- 28 -

Campo da bocce.





Minigolf.





- 30 -

Campo da tennis.





- 31 -

Piscina.





- 32 -

Sottopassaggio per lo stabilimento balneare.





- 33 -

Parcheggi e piccolo fabbricato-depuratore.

