



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302/2018/EI

Promossa da
UNICREDIT SPA
contro



Descrizione Elaborati:	
RELAZIONE GENERALE DI STIMA	
Scala:	Elaborato n.: EL. 01
Data:	

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302/18 R.G.E.

Promossa da

UNICREDIT SPA

contro



^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di San Marco in Lamis
- J – Stato di possesso dei beni
- K – Individuazione fabbricato con ortofoto
- L – PUG
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



0.0 - PREMESSA

Con convocazione a mezzo PEC della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n.52, veniva invitato a presentarsi innanzi al G.E. il giorno 10/09/2020 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 302/18 R.G.E. Imm. promossa da **Unicredit Spa** contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (All. A)

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

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

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

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

1.ter – Verifica 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.(In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. 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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
- 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 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. Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non 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 – Specificazione delle superfici rilevate** 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. Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 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 corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni
- 8. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- (*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*



9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, 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 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 risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, 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 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

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 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.

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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 302/18 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti beni immobili di proprietà della [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante p.t. con sede in [REDACTED] e precisamente:

1. **Complesso Immobiliare** sito nel Comune di San Marco in Lamis (FG) alla via R. Rossellini snc, censito nel N.C.E.U. del Comune di San Marco in Lamis (Fg), al foglio 100, particella 649, sub 3, cat D/2, P. S1 -T- 1-2-3 (provenienza ex foglio 100 partic. 649 sub 2).
2. **Terreno** sito nel Comune di San Marco in Lamis (FG) - località Borgo Celano - Contrada Casarinelle, censito nel nel N.C.T. del Comune di San Marco in Lamis (Fg), al foglio 100, particella 678, Nat. T, di 2 are e 95 centiare.
3. **Terreno** sito nel Comune di San Marco in Lamis (FG) - località Borgo Celano - Contrada Casarinelle, censito nel nel N.C.T. del Comune di San Marco in Lamis (Fg), al foglio 100, particella 302, Nat. T, di 4 are e 92 centiare.
4. **Terreno** sito nel Comune di San Marco in Lamis (FG) - località Borgo Celano - Contrada Casarinelle, censito nel nel N.C.T. del Comune di San Marco in Lamis (Fg), al foglio 100, particella 355, Nat. T, di 5 are e 3 centiare.



5. **Terreno** sito nel Comune di San Marco in Lamis (FG) - località Borgo Celano - Contrada Casarinelle, censito nel nel N.C.T. del Comune di San Marco in Lamis (Fg), al foglio 100, particella 664, Nat. T, di 2 are e 58 centiare.

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	via R. Rossellini		
Comune	SAN MARCO IN LAMIS		
Latitudine	41.701896		41°42'06.8"N
Longitudine	15.662660		15°39'45.6"E



immobili, Via R. Rossellini - 71014 San Marco in Lamis (FG)

Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo in data 22/01/2021 alle ore 10,00, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG) Via R. Rossellini, dandone comunicazione al debitore e alla parte creditrice a mezzo raccomandata ed a mezzo PEC. (cfr. All. B).

Successivamente al ricevimento della comunicazione del sopralluogo, il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dalla parte debitrice, per comunicare la propria indisponibilità per la data fissata e per chiedere un differimento della stessa; seguiva comunicazione anche via PEC. Pertanto lo scrivente C.T.U., preso atto delle disponibilità



della parte debitrice, fissava la data del sopralluogo al 29/01/2021. In tale data, alle ore 10:45, trovava convenuti presso l'Hotel Rossemi, luogo d'incontro stabilito, la sig.ra [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] proprietaria degli immobili pignorati, la sig.ra [REDACTED] figlia della sig.ra [REDACTED] il sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] assistito dall'avvocato [REDACTED] il quale, in qualità di attuale locatario del complesso in cui è ubicato l'Hotel Rossemi, permetteva l'accesso ai luoghi.

Quindi, lo scrivente effettuava tutti i rilievi necessari sia metrici che fotografici, constatava lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ed il corredo impiantistico. Inoltre il sottoscritto faceva richiesta al sig. [REDACTED] della documentazione relativa all'immobile in oggetto, in particolare la documentazione relativa all'impianto di condizionamento e le certificazioni attestanti la revisione periodica, nonché libretto d'uso e manutenzione, infine si recava presso i terreni oggetto della procedura per rilevarne estensione, caratteristiche e destinazione d'uso; tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E. e come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- presso l'Agenzia del Territorio di Foggia
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobile aggiornata
 - estratto di mappa catastale



- planimetria catastale
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SAN MARCO IN LAMIS
- Permesso di costruire N. 132 del 19/12/2008
 - Permesso di costruire in variante N. 16 del 20/02/2009
 - Permesso di costruire in variante N. 73 del 13/05/2009
 - Autorizzazione di Agibilità del 24/02/2012
 - Certificato di destinazione urbanistica

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone, del [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del [REDACTED] Reg. part. [REDACTED] Reg. gen. [REDACTED] a favore Unicredit spa con sede in Milano, c.f. 00348170101

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:



CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] già [REDACTED] giusto atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in Notar De Candia Pasquale del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti nel seguente modo:

1. Albergo F. 100 p.lla 649 sub 3 (già sub 2) - Via R. Rossellini s.n.c. – San Marco in Lamis

- L'immobile attualmente appartiene per la quota di 1/1 alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] giusto atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in Notar De Candia Pasquale del [REDACTED] a questa pervenuto per atto di Compravendita a rogito del Notaio Aurelio Trombetta del [REDACTED] da potere della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- Alla società [REDACTED] i terreni in maggior superficie su cui era stato realizzato l'immobile erano pervenuti nel seguente modo:
 - Terreni al F. 100 p.lla 618 (ex 361), p.lla 624 (ex 406) e p.lla 626 (ex 362) tutte originarie della p.lla 649 giusto atto di Compravendita per Notaio Caiola Valentino del [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 - Terreni al F. 100 p.lla 643 (ex 304), p.lla 645 (ex 364) tutte originarie della p.lla 649 giusto atto di compravendita per Notaio Trombetta Aurelio [REDACTED]



- Alla società [REDACTED] terreno era pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Aurelio Trombetta del [REDACTED] [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]

3. Terreni F. 100 p.lle 302, 355, 664 (ex 415) - località Borgo Celano - San Marco in Lamis

- Gli immobili attualmente appartengono per la quota di 1/1 alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] già [REDACTED] giusto atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in Notar De Candia Pasquale del [REDACTED] a questa pervenuto per atto di Compravendita a rogito del Notaio Filippo Rizzo Corallo del [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- A Sorano Pietro detti terreni erano pervenuti per atto di compravendita per Notaio Aurelio Trombetta del [REDACTED] [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] (FG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- A [REDACTED] i terreni in maggior superficie erano pervenuti per atto di affrancazione del fondo enfiteutico del Vice Pretore Pretura Circ. Foggia - sez. S. Giovanni Rotondo - San Giovanni Rotondo (FG) del [REDACTED] trascritto [REDACTED] da potere del Comune di San Marco in Lamis (FG) c.f. 84001130719.



1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quanto oggetto della presente relazione, ad oggi, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati Comune di San Marco in Lamis (FG), **F. 100 p.lla 649 sub 3 (ex sub 2)**, zona cens 2, categoria D/2, Rendita euro 21.223,60 indirizzo: via Roberto Rossellini, piano S1-T-1-2-3.

dati derivanti da:

la suddetta particella origina a seguito di:

- variazione del 20/02/2012 protocollo n. FG0041783 in atti dal 20/02/2012 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 5848.1/2012) dalla soppressione della p.lla 649 sub 2, che a sua volta deriva a seguito di variazione dell'08/04/2005 protocollo n. FG0073809 in atti dal 08/04/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 18044.1/2005) dalla soppressione della p.lla 649 sub 1, infine la suddetta particella origina a seguito di variazione del 06/06/2001 protocollo n. 176905 in atti dal 06/06/2001 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 6506.1/2001) dalla soppressione della p.lla 649 f. 100

Intestati:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1.

dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti da [REDACTED]
[REDACTED] Rogante: DE CANDIA PASQUALE Sede: VIESTE



MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE [REDACTED]

- Catasto terreni Comune di San Marco in Lamis (FG), F. 100 p.lla 678, qualità seminativo, classe 4, superficie 02 are 95 centiare, Reddito Dominicale euro 0,69, Reddito Agrario euro 0,69.

dati derivanti da:

la suddetta particella origina a seguito di frazionamento del 03/11/2000 protocollo n. 102891 in atti dal 03/11/2000 (n. 2113.1/2000) dalla soppressione della p.lla 663 che a sua volta deriva a seguito di frazionamento del 23/03/2000 in atti dal 23/03/2000 (n. 305.1/2000) dalla soppressione della p.lla 415 che a sua volta origina a seguito di frazionamento del 20/07/1990 in atti da 04/11/1992 (n. 1556.12/1990) dalla soppressione della p.lla 191 del f. 100.

Intestati:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1.

dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti dal 15/11/2004 [REDACTED] Rogante: DE CANDIA PASQUALE Sede: VIESTE

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE [REDACTED]

- Catasto terreni Comune di San Marco in Lamis (FG), F. 100 p.lla 302, qualità semin arbor, classe 4, superficie 04 are 92 centiare, Reddito Dominicale euro 1,14, Reddito Agrario euro 0,89.

dati derivanti da:

la suddetta particella origina a seguito di frazionamento del 20/07/1990 in atti dal 13/08/1990 [REDACTED] dalla p.lla 11 del f. 100.



Intestati:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1.

dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti dal 15/11/2004
Repertorio [REDACTED] Rogante: DE CANDIA PASQUALE Sede: VIESTE
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE [REDACTED]

- Catasto terreni Comune di San Marco in Lamis (FG), **F. 100 p.lla 355**, qualità semin arbor, classe 3, superficie 05 are 03 centiare, Reddito Dominicale euro 1,43, Reddito Agrario euro 1,04.

dati derivanti da:

la suddetta particella origina a seguito di frazionamento del 20/07/1990 in atti dal 13/08/1990 (n. 1556.1/1990) dalla p.lla 155 del f. 100.

Intestati:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1.

dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti dal 15/11/2004
Repertorio [REDACTED] Rogante: DE CANDIA PASQUALE Sede: VIESTE
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE [REDACTED]

- Catasto terreni Comune di San Marco in Lamis (FG), **F. 100 p.lla 664**, qualità seminativo, classe 4, superficie 02 are 58 centiare, Reddito Dominicale euro 0,60, Reddito Agrario euro 0,60.

dati derivanti da:

la suddetta particella origina a seguito di frazionamento del 23/03/2000 in atti dal



23/03/2000 (n. 305.1/2000) dalla soppressione della p.lla 415 che a sua volta origina a seguito di frazionamento del 20/07/1990 in atti dal 04/11/1992 (n. 1556.12/1990) dalla soppressione della p.lla 191 del f. 100.

Intestati:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1.

dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti dal 15/11/2004 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: DE CANDIA PASQUALE Sede: VIESTE
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE [REDACTED]

- Catasto terreni Comune di San Marco in Lamis (FG), F. 100 p.lla 649, qualità classe Ente Urbano, superficie 17 are 59 centiare.

dati derivanti da:

la suddetta particella origina a seguito di tabella di variazione del 25/07/2000 protocollo 35911 in atti dal 25/07/2000 (n. 1453.1/2000) dalla soppressione delle p.lle 618, 622, 624, 626, 643 e 645 del f. 100.

Intestati:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà 1/1.

dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Trascrizione in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: DE CANDIA PASQUALE Sede: VIESTE
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE [REDACTED]

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive



Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

La parte debitrice è la Società [REDACTED] pertanto non trattasi di persona fisica bensì giuridica.

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

➤ Albergo -Ristorante

Dati Catastali

Catasto Fabbricati Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG)

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
100	649	3	2	D/2	3			Euro 21.223,60
Indirizzo			VIA ROBERTO ROSSELLINI SNC piano: S1-T-1-2-3					

INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED] con sede in [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Catasto Terreni Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG)

Fg	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (m ²)	Rendita	
					ha are ca	Dominicale	Agrario



100	649		-	ENTE URBANO	17 59		
-----	-----	--	---	----------------	-------	--	--

Tipologia

L'immobile consiste in un fabbricato di quattro livelli più piano sottotetto, con annesso aree scoperte di pertinenza, destinato ad albergo ristorante.

Ubicazione

l'immobile è ubicato in SAN MARCO IN LAMIS (FG) alla via Roberto Rossellini n. 2 (Borgo Celano)

Accessi

L'unità immobiliare ha ingresso principale da via Roberto Rossellini e da strada statale 272 in corrispondenza di via Federico Fellini.

Confini

L'edificio è isolato da altri edifici infatti ogni lato si attesta su strada in particolare a nord- est si attesta tramite un parcheggio sulla statale 272 a sud-est su Via Rossellini.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fa parte del bene l'area esterna adibita a corte/parcheggio ricadente sulla medesima particella 649.

➤ **Parcheggio scoperto**

Catasto Terreni Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG)

Fg	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (m ²)	Rendita	
					ha are ca	Dominicale	Agrario



100	678		-	SEMINATIVO 4	02 95	Euro 0,69	Euro 0,69
-----	-----	--	---	-----------------	-------	-----------	-----------

Fg	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (m ²)	Rendita	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
100	302		-	SEMIN ARBOR 4	04 92	Euro 1,14	Euro 0,89

Fg	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (m ²)	Rendita	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
100	355		-	SEMIN ARBOR 3	05 03	Euro 1,43	Euro 1,04

Fg	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (m ²)	Rendita	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
100	664		-	SEMINATIVO 4	02 58	Euro 0,60	Euro 0,60

INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████ con sede in ██████████	██████████	Proprietà per 1/1



Tipologia

L'area è destinata a parcheggio scoperto pavimentato e recintato.

Ubicazione

SAN MARCO IN LAMIS (FG) - località Borgo Celano - Contrada Casarinelle.

Accessi

Ha ingresso da strada statale 272 in corrispondenza di via Federico Fellini.

Confini

strada statale 272, via Federico Fellini.

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO UNICO (Albergo-Ristorante + Parcheggio)

❖ Albergo -Ristorante - F. 100 p.lla 649 sub 3

Il bene consiste in un fabbricato composto da un piano primo sottostrada, un piano terra/rialzato, un primo piano, un secondo piano e un sottotetto, con annesse aree scoperte di pertinenza. Tutta la struttura è recintata. I vari livelli sono serviti da una scala interna e da un ascensore posto ad ovest, inoltre vi è una scala di sicurezza esterna posta ad est del fabbricato.

Caratteristiche strutturali e distributive:

- **Caratteristiche del fabbricato:**



- Struttura: travi e pilastri realizzati in opera con conglomerato cementizio armato;
- Copertura a tetto
- Solai del tipo misto in latero-cemento
- Tamponature esterne in laterizio con rivestimento esterno realizzato con mattoni del tipo Lecablock.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
- Scala interna: realizzata in c.a. gettata in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in marmo di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, ringhiera in ferro e corrimano in legno.
- Ascensore a norma disabili.
- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterno.
- Infissi interni (porte) in legno tamburato
- Infissi esterni (finestre) con telaio in alluminio, vetrocamera
- Scala d'accesso esterna con rivestimento in pietra

• **Composizione interna:**

piano	uso
seminterrato	Sala ristorante (473,00 m ²) Cucina - zona lavaggio (113,32 m ²) dispensa (6,40 m ²) celle (12,88 m ²) servizi igienici personale (12,72 m ²) servizi igienici clienti (32,90 m ²) centrale termica con accesso indipendente (27,00 m ²) locale pompe antincendio (13,00 m ²)



rialzato	ufficio (17,61 m ²) hall (161,00 m ² di cui 61,0 m ² salasoggiorno e 20 m ² sala TV) bar (4,00 m ²) reception (20,00 m ²) n. 1 camera disabili per due posti letto (17,65 m ²) tettoia (234,00 m ²)
primo	n. 11 camere - disimpegno (n. 10 camere doppie + n. 1 camera singola) Totale posti letto 21
secondo	n. 11 camere - disimpegno (n. 10 camere doppie + n. 1 camera singola) Totale posti letto 21
sottotetto	W.C. (3,30 m ²).- spogliatoio (24,40 m ²).

Il totale dei posti letto dell'intera struttura ripartiti tra piano terra, primo piano e secondo è di 44.

Tutti i piani sono disimpegnati verticalmente da un vano scala ed ascensore.

La maggior parte dei locali usufruiscono di illuminazione naturale con livelli tali da garantire la sicurezza, la salute ed il benessere delle persone, come previsto dal Dlgs.vo 81/08 e s.m.i.;

la struttura in oggetto è realizzata in modo tale da essere accessibile anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La distribuzione funzionale è la seguente:

- **PIANO SEMINTERRATO**

- **Cucina:** ubicata al piano semi-interrato, ha una superficie pari a 140 m². Essa è divisa in una zona cottura, zona lavaggio, zona celle, cantina e dispensa. Comunica con la sala ristorante mediante un corridoio e tramite una porta REI, ha due porte che danno direttamente all'esterno, una con apertura verso



l'esterno. Su una porta è praticata una aerazione permanente. L'intera cucina è piastrellata per una altezza non inferiore a m 2,00. Tutte le apparecchiature presenti nella cucina hanno il marchio CE e sono disposte in modo da garantire lo spazio per lavorare in sicurezza e per effettuare le pulizie.

Sono presenti numerosi banchi di lavoro in acciaio zincato e scaffalature in acciaio zincato. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in grès porcellanato di colore chiaro e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica bianca. Altezza interna utile h = 3,00 m

- **Sala ristorante:** ubicata al piano semi-interrato, ha una superficie di 473 m² e dispone di un accesso e/o ingresso autonomo dalla struttura alberghiera. Comunica con la cucina attraverso un corridoio, ha cinque uscite di sicurezza, sono installati impianti fissi: idranti UNI 45, rilevatori di fumo, estintori, pulsanti di allarme e allarme incendio. La sala è dotata di bagno idoneo per persone diversamente abili.

La pavimentazione della sala è in lastre di marmo colore chiaro con inserti di colore scuro a formare disegni geometrici, le pareti e i pilastri sono decorate con elementi in cartongesso e pannelli in legno; l'intera sala è controsoffitta per alloggiare gli impianti di aerazione ed illuminazione.

I servizi igienici sono dotati di lavabo e tazza in ceramica. La pavimentazione ed il rivestimento a parete è in grès porcellanato.

Altezza interna utile h = 3,00 m

- **PIANO RIALZATO**

- **Hall:** al piano rialzato si trova un'ampia hall-reception con sala-soggiorno e sala TV , un ufficio per la gestione amministrativa, angolo bar e n. 1 camera disabili



attrezzata con servizio igienico per portatori di handicap.

La pavimentazione della hall è in lastre di marmo colore chiaro con inserti di colore scuro a formare disegni geometrici, le pareti e i pilastri sono decorate con elementi in cartongesso e pannelli in legno; parzialmente controsoffitta per alloggiare gli impianti di aerazione ed illuminazione.

n. 2 Porte d'ingresso, una girevole e l'altra ad ante scorrevoli, con telaio in alluminio e vetri.

Altezza interna utile $h = 2,70$ m al controsoffitto.

- **Tettoia** Nella zona esterna antistante il prospetto principale vi è una veranda chiusa realizzata con struttura in legno trattato con copertura, la struttura è costituita da un incrocio di travi di legno e le pareti sono realizzate in legno e infissi panoramici apribili, utilizzata per attività di colazione/pranzo/cena. realizzata in legno.

Altezza interna utile $h_{max}=2,70$ m e $h_{min} = 2,50$ m (sottotrave)

- **Corte parcheggio** Al cortile si accede dalla statale 272, è pavimentato ed illuminato; nella parte Nord-Est di esso è ubicato il gruppo elettrogeno e le macchine per la produzione dell'aria condizionata.

- **PIANO PRIMO**

- **Camere** Al primo piano trovano ubicazione 10 camere a 2 posti letto ognuna dotata di proprio servizio igienico (da 101 a 110) e 1 camera ad 1 posto letto con annesso servizio igienico (111); inoltre vi è un piccolo ripostiglio.

- **PIANO SECONDO**

- **Camere** Al secondo piano trovano ubicazione 10 camere a 2 posti letto ognuna dotata di proprio servizio igienico (da 201 a 210) e 1 camera ad 1 posto letto



con annesso servizio igienico (211); inoltre vi è un piccolo ripostiglio.

Tutte le camere soddisfano i requisiti minimi per le strutture alberghiere in quanto le camere da letto doppie hanno uno spazio notte non inferiore a 14,00 m² e le camere da letto singole uno spazio notte individuale di non meno di 11,00 m². La pavimentazione delle camere è in gres porcellanato effetto cotto.

I servizi igienici di ciascuna delle camere sono in diretta comunicazione con la stessa, dotati di porte con apertura verso l'interno, di lavabo, tazza, bidet, doccia con cabina ad ante scorrevoli in plastica; la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di grès porcellanato colore chiaro. Infissi interni (porte) in legno tamburato.

Infissi esterni (finestre) con telaio in alluminio, vetrocamera e tapparelle avvolgibili in plastica.

Tutte le camere destinate agli ospiti sono dotate di condizionatori d'aria a comando autonomo.

- **PIANO SOTTOTETTO**

Nella zona sottotetto è ubicato un vano adibito a camera da letto/spogliatoio per il personale con annesso servizio igienico in diretta comunicazione con la stanza, dotato di lavabo, tazza, bidet, doccia.

Dotazione impiantistica

Il complesso è dotato di:

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario

allacciati alle relative reti pubbliche

- Impianto di climatizzazione centralizzato a pompe di calore per il



condizionamento estivo ed invernale.

- Centrale termica di riscaldamento per condizionamento aria e produzione di acqua calda.
- Impianto antincendio con rilevamento fumi, idrante con riserva idrica
- Impianto di videosorveglianza installato dalla [REDACTED] (pertanto non oggetto di stima)

Gli impianti tecnologici sono provvisti di progetto redatto dall'ing. Giuseppe Polignone e dei relativi certificati di conformità alla L. 46/90 e D.M 37/08 da parte della:

- ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] per ciò che concerne l'impianto elettrico;
- ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] impianti idrici e termici;
- ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] impianto adduzione gas per alimentazione cucina e centrale termica ;
- ditta [REDACTED] con sede in Via [REDACTED] [REDACTED] per l'impianto elettrico nella centrale termica a metano e nuova dichiarazione per i locali oggetto di ampliamento;
- ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] per il montaggio delle celle e relativi impianti.

Relativamente agli impianti il sig. [REDACTED] [REDACTED] conduttore dell'attività alberghiera, ha trasmesso al CTU, che ne aveva fatta richiesta, la seguente documentazione:

- per la centrale termica:
 - libretto impianto
 - rapporti di controllo di efficienza energetica del 20/04/2020
- per l'impianto ascensore, del tipo elettrico della THYSSENKRUPP,
 - dichiarazione di conformità alle Direttive CE
 - Libretto impianto



- Verbale di verifica straordinaria del 15/03/2018
- Rapporto di intervento -manutenzione del 02/09/2020
- Rapporto di intervento -manutenzione del 22/10/2020

Dall' AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ rilasciata dal comune di San Marco in Lamis il 24/02/2012 risulta: dichiarazione di conformità agli impianti tecnologici, ai sensi degli artt, 111-113-126-127 del D.P.R. 380/01.

La struttura è provvista di Attestato Prevenzioni Incendi in corso di validità riferito alla classe 66.1.A - Alberghi, Pensioni di cui al D.P.R. 151/2011 e sottocategoria 74.1.A, con rinnovo del 15/12/2017 rif. Pratica V.V.F. 26409.

Gli impianti finalizzati alla protezione attiva antincendio presenti sono i seguenti:

- rete idrica antincendio UNI 45 con 9 bocchette UNI 45 alimentati da una riserva idrica di 51 mc e da un gruppo di spinta alimentato con linea elettrica preferenziale;
- impianto di rivelazione automatica costituito da sistemi fissi automatici rivelatori di fumo, di segnalazione manuale e ripetitori ottici di allarme incendio

Da quanto è stato possibile accertare detti impianti risultano funzionanti ed efficienti. Tuttavia in fase di stima si considera cautelativamente un coefficiente correttivo che tenga conto del grado tecnologico e dell'efficienza degli impianti stessi nonché della relativa certificazione di conformità e manutenzione (v. coeff. "d").

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **eccellente**.

(v. rassegna fotografica All. M).



❖ **Parcheeggio scoperto - F. 100 p.lle 678- 302 -355- 664**

I terreni individuati dalle suddette particelle sono destinati ad area a parcheggio dotato di pavimentazione realizzata con betonelle autobloccanti drenanti e carrabili con apposita pendenza in modo da convogliare le acque piovane in un'unica griglia di raccolta posizionata nei pressi della particella 679; l'area è dotata di recinzione realizzata con muretto in c.a di contenimento della strada., sormontato da grigliato metallico tipo orso-grill, e fioriere, illuminazione con lampioni per esterni, cancello di ingresso in metallo con apertura automatica. Il tutto per una superficie complessiva di circa 1.548 m².

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

Per la valutazione del prezzo di vendita dei beni oggetto della presente perizia di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo agli immobili un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita.

Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Dalla presente perizia sono stati esclusi dalla valutazione tutte le parti considerate smontabili e/o amovibili che potranno essere oggetto di altre valutazioni (di tipo mobiliari).



Da una attenta analisi del panorama immobiliare per strutture recettive presente nel territorio del Comune di San Marco in Lamis e San Giovanni Rotondo, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, si riferiscono ad immobili con finiture da considerare di tipo standard (da cantiere, non di lusso), in buono stato di manutenzione conservativa ed assolutamente esenti da gravi vizi strutturali, tali da pregiudicare la statica degli stessi e quindi la loro fruizione, normalmente intesa. Tali valori di riferimento saranno ritoccati in eccesso o in difetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie delle unità immobiliari. Ai fini del computo della stima degli immobili, sarà presa in considerazione la loro superficie commerciale, vale a dire quella lorda (che tiene conto anche dello spessore dei muri perimetrali); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione alla tipologia costruttiva e strutturale (in cls. armato - travi e pilastri o/e in muratura portante); per quanto riguarda le superfici pertinenziali comuni e gli spazi collettivi, che riguarda il contesto generale dell'immobile, sono state effettuate delle valutazioni sulle superfici nette. Gli immobili, alla ispezione, sono risultati in buone condizioni di conservazione e di manutenzione, non si sono osservati, sulle strutture portanti elementi apparenti riconducibili a fenomeni fessurativi tali da indicare una sofferenza statica dei fabbricati in atto, in assenza delle quali, si deve ritenere che l'immobile risulta idoneo alla sua destinazione d'uso per il quale è stato costruito. In estrema sintesi il sottoscritto ritiene assumere i seguenti valori mediati di stima:

a) UNITÀ IMMOBILIARE AD USO Hotel/sala ricevimenti, formata da:

- **Piano Seminterrato:** Sala ristorante con superficie di 473 m², zona wc riservata alla sala ristorante, cucina e vani di servizio, n.2 pozzi luce a cielo aperto con accesso diretto da via R. Rossellini e locali tecnici, dispone di un accesso e/o ingresso autonomo dalla struttura alberghiera;
- **Piano Rialzato:** Direzione, hall, camera per diversamente abili, bar, Tettoia



chiusa per attività di colazione/pranzo/cena;

- **Piano primo:** n.10 camere a 2 posti letto ognuna dotata di proprio servizio igienico (da 101 a 110) e 1 camera ad 1 posto letto con annesso servizio igienico (111); più un piccolo ripostiglio;
- **Piano secondo:** n. 10 camere a 2 posti letto ognuna dotata di proprio servizio igienico (da 201 a 210) e 1 camera ad 1 posto letto con annesso servizio igienico (211); più un piccolo ripostiglio;
- **Piano terzo:** n. 1 camera da letto/spogliatoio con annesso servizio igienico in diretta comunicazione con la stanza.

Euro 1.350,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

b) TETTOIA IN LEGNO; Tettoia in legno chiusa perimetralmente, realizzata in legno trattato con copertura, la struttura è costituita da un incrocio di travi di legno e le pareti sono realizzate in legno e infissi panoramici apribili.

Euro 1.000,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza, il valore è emerso dalla considerazione del costo di realizzazione e dello stato manutentivo.

c) LOCALI TECNICI, costruzioni realizzate in muratura portante destinati all'alloggio degli impianti tecnologici posti a servizio della struttura alberghiera e deposito di attrezzature varie necessarie per la conduzione dell'attività:

sono stati valutati al 70% e 50% rispetto alla valutazione di Euro 1.350,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza

d) IMPIANTO ANTINCENDIO, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO CANALIZZATO, AQS E ASCENSORE; La struttura alberghiera è dotata di è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo canalizzato a pompa di calore, impianto per la produzione di acqua calda e impianto antincendio. Per tutti questi impianti sono stati forniti le attestazioni e certificati in possesso del conduttore della struttura:

Euro 75.000,00, il valore è emerso dalla considerazione del costo di realizzazione e



dello stato manutentivo

e) SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELL'AZIENDA; il terreno su cui insiste il manufatto edilizio oggetto di esecuzione forzata è identificato catastalmente al F.100 p.IIa 649 sub.3 cat. D/2 di estensione catastale pari a 1.759 mq; gli spazi aperti pertinenziali dell'azienda presenti sulla particella al netto delle volumetrie presenti sono:

- Area esterna a parcheggio 315,00 mq
- Area a verde e viabilità 405,00 mq
- Spazi per manufatti tecnici 21,50 mq
- Altro 448,75 mq

Pertanto gli spazi aperti pertinenziale retrostanti alla struttura alberghiera hanno estensione complessiva di circa $(315+405+21,50)=741,50$ mq, sui quali insistono spazi per attività collettive, viabilità, posti auto, verde con camminamenti, sono presenti 227mq circa che sono marciapiede esterno di pertinenza della sede stradale, che non sono stati presi in considerazione nella valutazione delle aree esterne, mentre le superfici restanti sono pozzi luce a cielo aperto, la cui valutazione è stata effettuata con le superfici del piano seminterrato:

Euro 150,00 al mq, il valore è emerso dalla considerazione del costo di realizzazione e dello stato manutentivo.

f) SPAZI APERTI LIMITROFI PERTINENZIALI DELL'AZIENDA; Adiacente alla struttura alberghiera è presente un parcheggio scoperto realizzato in virtù di P. di C. 68/2004 su terreno di proprietà identificato catastalmente al F.100 p.IIe 302-355-664-678 di estensione catastale:

- F.100 p.IIe 302 492,00 mq
 - F.100 p.IIe 355 503,00 mq
 - F.100 p.IIe 664 258,00 mq
 - F.100 p.IIe 678 295,00 mq
- Totale sup. coperta ... 1.548,00 mq



Euro 125,00 al mq, il valore è emerso dalla considerazione del costo di realizzazione e dello stato manutentivo.

Inoltre, per la valutazione del parcheggio è stata considerata l'estensione catastale dello stesso, riportata nei certificati catastali, ritenendo del tutto superfluo procedere ai rilievi topografici per ricavare la superficie reale dei fondi, tenuto conto che tali operazioni non trovano, per economia di giudizio, giustificazione del loro costo in siffatte finalità, ancora di più se si tiene conto del possibile ed esiguo scostamento tra la superficie riportata sui certificati catastali e quella reale dei fondi.

Pertanto il valore di stima più probabile sarà:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- Unità immobiliare Albergo/ristorante €/mq 1.3500,00
- Tettoia in legno €/mq 1.000,00
- locali tecnici e depositi..... €/mq 945,00
- riserva idrica/locale pompe €/mq 675,00
- impianto pompa di calore, AQS e antincendio € 75.000,00
- spazi aperti pertinenziali dell'azienda €/mq 150,00
- parcheggio (F.100 p.lla 678-302-355-664) €/mq 125,00



Per quanto riguarda i lotti, il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no; si adotta un coefficiente pari a1,00;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile;1,00
- coefficienti di qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità);1,00
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente non libero0,80

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottengono le seguenti **superfici commerciali** che vengono moltiplicate per il corrispondente prezzo unitario di mercato, tenuto conto del parametro k, così come indicato nelle tabelle in allegato O dei singoli lotti.

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da :

$$K = (1,00+1,00+1,00+0,80)/4 = 0,95$$

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima ottenuto vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera



una percentuale pari al 0,20%, per un totale complessivo di circa € 6 243,13 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 0,20%;
 - **difformità catastale:** non si considera alcun coefficiente riduttivo; (v. par. 10.3).
- coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso di specie l'immobile risulta dotato di agibilità e vi è sostanziale conformità tra i progetti assentiti e lo stato dei luoghi:
- **mancanza di agibilità:** non si considera alcun coefficiente riduttivo (v. par. 10.2);
 - **difformità urbanistica:** non si considera alcun coefficiente riduttivo (v. par. 10.1).
- coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica.** si considera una percentuale pari al 1,00%, per un totale complessivo di circa € 31 216,77.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato per il lotto sia di:

LOTTO 1€ 2.933.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).



VALUTAZIONE DEL LOTTO n.1

Superficie Lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, diffiormità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e diffiormità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti	coeff. Correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione	VALORE ULTIMO abbattuto
UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD HOTEL RISTORANTE (Foglio 100, part. 649, sub. 3)											
Sala ricevimenti e wc	570,00	100%	570,00	1 350,00	€ 769 500,00	95%	€ 731 025,00	99,80%	100%	99%	€ 722 267,32
Zona cucine e servizi	190,00	100%	190,00	1 350,00	€ 256 500,00	95%	€ 243 675,00	99,80%	100%	99%	€ 240 755,77
spazio coperto	23,00	70%	16,10	1 350,00	€ 21 735,00	95%	€ 20 648,25	99,80%	100%	99%	€ 20 400,88
pozzo luce a cielo aperto (1)	47,25	50%	23,63	1 350,00	€ 31 893,75	95%	€ 30 299,06	99,80%	100%	99%	€ 29 936,08
pozzo luce a cielo aperto (2)	66,00	50%	33,00	1 350,00	€ 44 550,00	95%	€ 42 322,50	99,80%	100%	99%	€ 41 815,48
ripostiglio sottoscala	16,00	70%	11,20	1 350,00	€ 15 120,00	95%	€ 14 364,00	99,80%	100%	99%	€ 14 191,92
Centrale Termica	33,50	70%	23,45	1 350,00	€ 31 657,50	95%	€ 30 074,63	99,80%	100%	99%	€ 29 714,33
riserva idrica/locale pompe	37,95	50%	18,98	1 350,00	€ 25 616,25	95%	€ 24 335,44	99,80%	100%	99%	€ 24 043,90
Hall / reception / bar	285,00	100%	285,00	1 350,00	€ 384 750,00	95%	€ 365 512,50	99,80%	100%	99%	€ 361 133,66
Tettoia Coperta	283,75	100%	283,75	1 000,00	€ 283 750,00	95%	€ 269 562,50	99,80%	100%	99%	€ 266 333,14
Area retrostante a parcheggio	315,00	100%	315,00	150,00	€ 47 250,00	95%	€ 44 887,50	99,80%	100%	99%	€ 44 349,75
Area retrostante a verde e viabilità	405,00	100%	405,00	150,00	€ 60 750,00	95%	€ 57 712,50	99,80%	100%	99%	€ 57 021,10
Area retrostante locali tecnici	21,50	100%	21,50	150,00	€ 3 225,00	95%	€ 3 063,75	99,80%	100%	99%	€ 3 027,05
Camere Hotel	280,00	100%	280,00	1 350,00	€ 378 000,00	95%	€ 359 100,00	99,80%	100%	99%	€ 354 797,98
balconi	47,45	50%	23,73	1 350,00	€ 32 028,75	95%	€ 30 427,31	99,80%	100%	99%	€ 30 062,79
scala esterna	16,50	33%	5,45	1 350,00	€ 7 350,75	95%	€ 6 983,21	99,80%	100%	99%	€ 6 899,55
ascensore	4,85	50%	2,43	1 350,00	€ 3 273,75	95%	€ 3 110,06	99,80%	100%	99%	€ 3 072,80
Camere Hotel	280,00	100%	280,00	1 350,00	€ 378 000,00	95%	€ 359 100,00	99,80%	100%	99%	€ 354 797,98
balconi	47,45	50%	23,73	1 350,00	€ 32 028,75	95%	€ 30 427,31	99,80%	100%	99%	€ 30 062,79
scala esterna	16,50	33%	5,45	1 350,00	€ 7 350,75	95%	€ 6 983,21	99,80%	100%	99%	€ 6 899,55
ascensore	4,85	50%	2,43	1 350,00	€ 3 273,75	95%	€ 3 110,06	99,80%	100%	99%	€ 3 072,80
Piano Sottotetto	52,70	50%	26,35	1 350,00	€ 35 572,50	95%	€ 33 793,88	99,80%	100%	99%	€ 33 389,02
IMPIANTO ANTINCENDIO, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO CANALIZZATO, AQS E ASCENSORE											
impianti presenti	1,00	100%	1,00	75 000,00	€ 75 000,00	100%	€ 75 000,00	100%	100%	95%	€ 71 250,00
SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELLA STRUTTURA (parcheggio scoperto)											
Foglio 100 p.IIa 678	295,00	100%	295,00	125,00	€ 36 875,00	95%	€ 35 031,25	99,80%	100%	100%	€ 34 961,19
Foglio 100 p.IIa 302	492,00	100%	492,00	125,00	€ 61 500,00	95%	€ 58 425,00	99,80%	100%	100%	€ 58 308,15
Foglio 100 p.IIa 355	503,00	100%	503,00	125,00	€ 62 875,00	95%	€ 59 731,25	99,80%	100%	100%	€ 59 611,79
Foglio 100 p.IIa 664	258,00	100%	258,00	125,00	€ 32 250,00	95%	€ 30 637,50	99,80%	100%	100%	€ 30 576,23
TOTALE					€ 3 121 676,50		€ 2 969 342,68				€ 2 932 753,02

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) € 3 121 676,50

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 2 969 342,68

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d) € 2 932 753,02

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO € 2 933 000,00



4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

Superfici NETTE Piano Interrato				Superfici NETTE Piano Rialzato			
sala ricevimento	234,00			Tettoia coperta	234,00		
zona cucina	115,00			Hall / angolo bar	180,00		
spazio coperto	20,00			reception	20,00		
pozzo luce a cielo aperto	19,60			ufficio + wc	19,60		
pozzo luce a cielo aperto	20,90			camera H + wc	20,90		
ripostiglio	16,00			scala	16,00		
centrale termica	27,00			area parcheggio retrostante	315,00		
locali antincendio	28,50			spazi aperti pertinenziali e verde	405,00		
Superfici NETTE Piano Primo	Camera mq	wc mq	balconi mq	Superfici NETTE Piano Secondo	Camera mq	wc mq	balconi mq
Camera 101	13,90	2,85	4,10	Camera 201	13,90	2,85	4,10
Camera 102	14,50	2,85	4,10	Camera 202	14,50	2,85	4,10
Camera 103	13,90	2,85	4,10	Camera 203	13,90	2,85	4,10
Camera 104	14,15	3,00	4,10	Camera 204	14,15	3,00	4,10
Camera 105	14,05	3,00	4,10	Camera 205	14,05	3,00	4,10
Camera 106	14,05	3,00	4,10	Camera 206	14,05	3,00	4,10
Camera 107	14,90	2,80	4,10	Camera 207	14,90	2,80	4,10
Camera 108	15,10	2,40	4,10	Camera 208	15,10	2,40	4,10
Camera 109	14,15	3,00	4,25	Camera 209	14,15	3,00	4,25
Camera 110	14,10	3,30	4,25	Camera 210	14,10	3,30	4,25
Camera 111	12,00	3,50	4,85	Camera 211	12,00	3,50	4,85
corridoio	7,00	-	-	corridoio	7,00	-	-
disimpegno	10,30	-	-	disimpegno	10,30	-	-
corridoio	11,45	-	-	corridoio	11,45	-	-
ripostiglio	3,30	-	-	ripostiglio	3,30	-	-
ballatoio	-	-	1,30	ballatoio	-	-	1,30
vano scala int.	-	-	16,00	vano scala int.	-	-	16,00
vano scala esterno	-	-	16,50	vano scala esterno	-	-	16,50
vano ascensore	-	-	4,85	vano ascensore	-	-	4,85
	186,85	32,55	84,80		186,85	32,55	84,80

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo al debitore.



6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➔ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

1.a) Albergo - Ristorante al F. 100 p.Ila 649 sub 3

1.b) Parcheggio scoperto al F. 100 p.Ile 678 - 302 - 355 - 664

L'albergo con sala ristorante e parcheggio scoperto pavimentato e recintato è ubicato nel comune di San Marco in Lamis (FG) in località Borgo Celano - Contrada Casarinelle via Roberto Rossellini 2, con accesso anche da via Federico Fellini, diramazione di SS 272.

Il complesso edilizio, destinato a struttura ricettivo alberghiera e a ristorante anche per ospiti non alloggiati, è costituito da un fabbricato composto da un piano primo sottostrada, un piano terra/rialzato, un primo piano, un secondo piano e un sottotetto, con annesse aree scoperte di pertinenza ed è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Marco in Lamis al foglio 100, particella 649, sub 3, Cat. D/2; a norma disabili Il fabbricato si sviluppa in:

piano	uso
Sottostrada/seminterrato	Sala ristorante con servizi igienici clienti, Cucina con zona lavaggio, dispensa, celle, servizi igienici personale Centrale termica. locale pompe antincendio
Terra/rialzato	hall con sala soggiorno e sala TV, reception, , angolo bar ufficio n. 1 camera disabili per due posti letto tettoia -veranda
primo	10 camere doppie + n. 1 camera singola con annessi servizi igienici comunicanti con le stesse (21 p.l.),
secondo	10 camere doppie + n. 1 camera singola con annessi servizi igienici comunicanti



8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- I vincoli previsti dalle NTA in particolare le p.lle 678 - 302 - 355 - 664 del foglio 100 ricadono nei "Contesti per verde attrezzato di rispetto stradale" Art. 22/P del vigente PUG

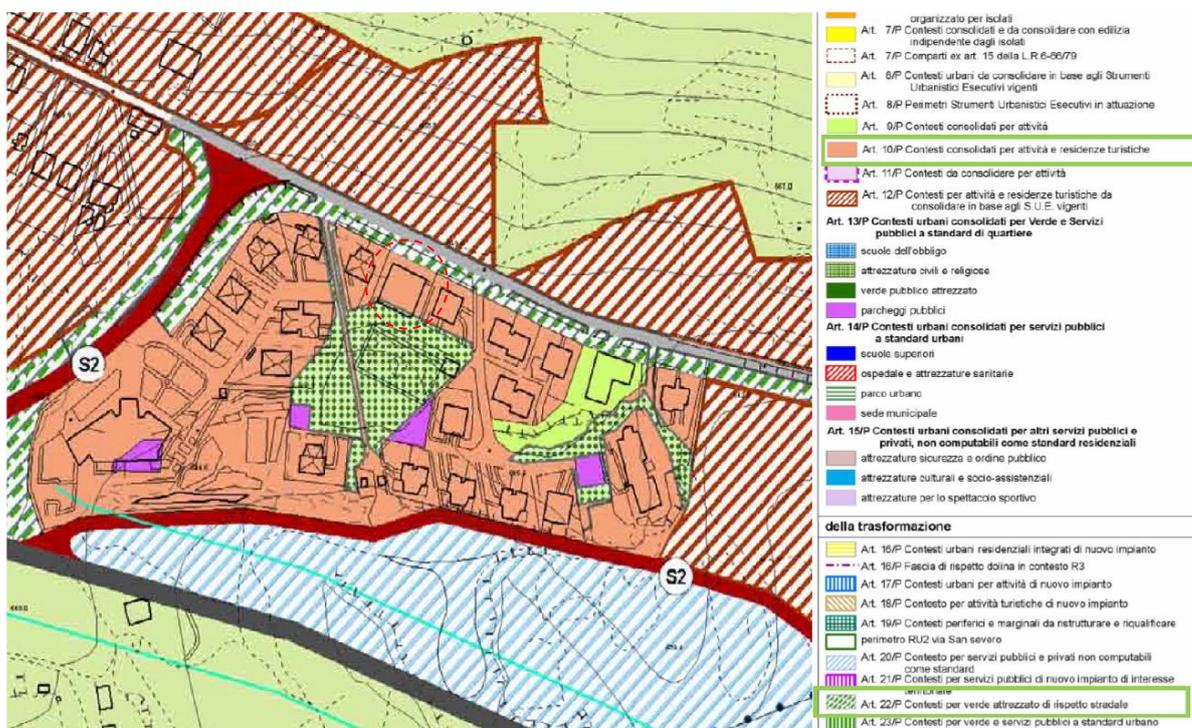


Figura 1: Stralcio PUG

Art. 22/P
Contesti per verde attrezzato di rispetto stradale

22.01 *Obiettivi*

- Incrementare la dotazione di verde pubblico acquisendo alcune aree con tale destinazione previste già dal P. di F. ai bordi di alcune zone residenziali turistiche di Borgo Celano, a ridosso dell'asse viario centrale di Borgo Celano e ai lati dell'ultimo tratto della S.P. Foggia-Borgo Celano. La loro acquisizione sarà effettuata mediante cessione di diritti edificatori all'interno della SC dei Contesti urbani per attività turistiche di nuovo impianto di cui al precedente art. 24.

La quota di verde attrezzato di rispetto stradale, in quanto classificabile come urbanizzazione primaria, non contribuisce alla dotazione di standard per la residenza.

22.02 *Modalità di attuazione*

- Intervento edilizio diretto

Art. 10/P
Contesti consolidati per attività e residenze turistiche

10.01 *Obiettivi:*

- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- Possibilità di demolizione con ricostruzione e di completamento dei lotti liberi residuali presenti nel tessuto.

10.02 Valgono tutte le prescrizioni contenute nell'Art. 28/S del PUG/S che qui si dà per integralmente riportato.

Figura 2: stralcio delle NTA

9.0 QUESITO 9

1.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'immobili pignorati oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

➤ ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [REDACTED] rogito del Notaio TROMBETTA AURELIO, [REDACTED] iscritta in data [REDACTED] a favore Unicredit banca s.p.a. con sede in Bologna, c.f. 12931320159, contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]



(FG), per un montante ipotecario di Euro 2.800.000,00 a fronte di un capitale di Euro 1.400.000,00.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [REDACTED] rogito del Notaio DE CANDIA Pasquale, [REDACTED] iscritta in data [REDACTED] a favore Unicredit banca s.p.a. con sede in Bologna, c.f. 12931320159, contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (FG), per un montante ipotecario di Euro 500.000,00 a fronte di un capitale di Euro 250.000,00.

➤ **TRASCRIZIONI**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] [REDACTED] a favore Unicredit banca s.p.a. con sede in Milano, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (FG).

Cui si riferisce la presente procedura.

(v. All. D)

10.0 QUESITO 10

LOTTO UNICO

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

1.a) Albergo - Ristorante al F. 100 p.la 649 sub 3

Il complesso immobiliare con destinazione d'uso hotel - sala ristorante denominato Hotel Rossemi è stato edificato in virtù di: Permesso di Costruire n. 132 del 19.12.2008 - Variante n. 16 del 20.02.2009 - Variante n. 73 del 13.05.2009 relativi ad eseguire i lavori "*spostamento vano ascensore ed altri interventi minori*". Collaudo statico regolarmente depositato presso il Genio Civile di Foggia in data 24.09.2009, n. 42828 di prot, ai sensi



delTart. 65 della L.R. n. 27/85 e art. 7 della Legge 086/71; (v. All. I). Dichiarazione di conformità agli impianti tecnologici, ai sensi degli artt, 111-113-126-127 del D.P.R. 380/01.

La struttura è provvista di Attestato Prevenzioni Incendi (CPI) in corso di validità riferito alla classe 66.1.A - Alberghi, Pensioni di cui al D.P.R. 151/2011 e sottocategoria 74.1.A, con rinnovo del 15/12/2017 rif. Pratica V.V.F. 26409.

Dal raffronto comparativo tra la planimetria di progetto allegata al titolo abilitativo e lo stato attuale dei luoghi, si rileva sostanziale conformità per quanto riguarda gli ingombri planimetrici e volumetrici nonché le divisioni interne.

1.b) Parcheggio scoperto al F. 100 p.lle 678 - 302 - 355 - 664

Le p.lle 678 - 302 - 355 - 664 del foglio 100 destinate a parcheggio scoperto ricadono nei *"Contesti per verde attrezzato di rispetto stradale"* Art. 22/P del vigente PUG, come indicato nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Marco in Lamis . Il parcheggio, insistente su dette particelle, è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 68 del 08/06/2004 rilasciato dal Comune di San Marco in Lamis per l'intervento di *"pavimentazione appezzamento di terreno e canalizzazione delle acque piovane di tale area"* (v. All. I)

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

1.a) Albergo - Ristorante al F. 100 p.la 649 sub 3

Per quanto riguarda il fabbricato in cui è sito l'albergo è stata rilasciata dal Comune di San Marco in Lamis **"Autorizzazione di Agibilità"** in data **24/02/2012**.

10.3 Regolarità catastale

1.a) Albergo - Ristorante al F. 100 p.la 649 sub 3

Da ricerche svolte presso l'Agenda del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di



Foggia l'immobile risulta regolarmente accatastato, i dati corrispondono a quelli attuali. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

1.b) Parcheggio scoperto al F. 100 p.lle 678 - 302 - 355 - 664

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia gli immobili risultano regolarmente accatastati.

Difformità catastali

- mancanza di planimetria catastale
- categoria catastale diversa dalla destinazione d'uso

i costi per la regolarizzazione catastale dell'area a parcheggio restano a carico dell'acquirente e sono stati tenuti in considerazione in fase di stimati.

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di SAN SEVERO, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto al F. 100 p.la 649 sub 3, pertanto lo stesso ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. fascicolo a parte)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
SAN MARCO IN LAMIS	FG	550 m	19814	D

Lucera, Giugno 2021

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Hotel e sala ristorante con annesse aree scoperte Parcheggio scoperto pavimentato e recintato
Descrizione Albergo + Ristorante e Parcheggio	<p>Il lotto consiste in:</p> <p>Albergo - Ristorante</p> <p>fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano terra/rialzato, un primo piano, un secondo piano e un sottotetto, con annesse aree scoperte di pertinenza, destinato ad hotel con sala ristorante anche per clienti non alloggiati e ., un'area scoperta pavimentata e recintata adibita a parcheggio per gli ospiti dell'hotel.</p> <p>Il fabbricato ha:</p> <ul style="list-style-type: none">- Struttura telaio in cemento armato gettato in opera- Copertura a tetto- Solai del tipo misto in latero-cemento- Tamponature esterne in laterizio con rivestimento esterno realizzato con mattoni del tipo Lecablock.- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.- Scala interna: in c.a. gettata in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in marmo di colore chiaro, ringhiera in ferro e corrimano in legno.- Ascensore a norma disabili- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterno.- Infissi interni (porte) in legno tamburato- Infissi esterni (finestre) con telaio in alluminio, vetrocamera <p>Tutta la struttura è recintata. I vari livelli sono serviti da una scala interna e da un ascensore posto ad ovest, inoltre vi è una scala di sicurezza esterna posta ad est del fabbricato.</p> <p>Parcheggio</p> <p>L'area a parcheggio scoperto ha:</p> <p>pavimentazione realizzata in betonelle autobloccanti drenanti e carrabili con apposita pendenza, in modo da convogliare le acque piovane in un'unica griglia di raccolta;</p>



	<p>recinzione realizzata con muretto in c.a di contenimento della strada., sormontato da grigliato metallico tipo orso grill, e fioriere,</p> <p>illuminazione con lampioni per esterni,</p> <p>cancello di ingresso in metallo con apertura automatica,</p> <p>il tutto per una superficie complessiva di circa 1.548 m².</p>
<p>Composizione Hotel</p>	<p>P.S1: Sala ristorante con servizi igienici clienti, Cucina con zona lavaggio, dispensa, celle, servizi igienici personale; Centrale termica. locale pompe antincendio</p> <p>P.T.: hall con sala soggiorno e sala TV, reception, angolo bar, ufficio, n. 1 camera disabili per due posti letto con servizi igienici a norma, tettoia-veranda in legno con vetrate perimetrali semiapribili</p> <p>P.1: n. 10 camere doppie e n. 1 camera singola con annessi servizi igienici comunicanti con le stesse.</p> <p>P.2: n. 10 camere doppie e n. 1 camera singola con annessi servizi igienici comunicanti con le stesse</p> <p>P.3: n. 1 camera/spogliatoio personale con annessi servizi igienici comunicanti con la stessa</p> <p>Altezza interna utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - h=3,00 m - h = 2,70 m al di sotto delle controsoffittature
<p>Finiture Hotel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rivestimenti cucina piastrelle in gres porcellanato • Pavimentazione sala ristorante: lastre di marmo • Pavimentazione hall: lastre di marmo • Pavimentazione camere: piastrelle in grès porcellanato • Pareti intonacate e pitturate e decorate con elementi in cartongesso e pannelli in legno • Bagno: <ul style="list-style-type: none"> - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di gres porcellanato - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia • Infissi esterni (finestre): in alluminio, con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in plastica. • Infissi interni (porte): legno tamburato; • Porte d'ingresso: con telaio in alluminio e vetri. • Scala interna: in c.a. con rivestimento in marmo ringhiera in ferro e corrimano in legno • Scala d'accesso esterna con rivestimento in pietra



Dotazione impiantistica	<ul style="list-style-type: none"> • Impianto elettrico sottotraccia • Impianto idrico – fognario • Impianto di climatizzazione centralizzato a pompe di calore per il condizionamento estivo ed invernale. • Centrale termica di riscaldamento per condizionamento aria e produzione di acqua calda. • Impianto antincendio con rilevamento fumi, idrante con riserva idrica • Impianto di allarme e videosorveglianza <p>Risulta: dichiarazione di conformità agli impianti tecnologici, ai sensi degli artt, 111-113-126-127 del D.P.R. 380/01.</p> <p>Da quanto è stato possibile accertare detti impianti risultano funzionanti ed efficienti. Tuttavia in fase di stima si considera cautelativamente un coefficiente correttivo (v. coeff. "d").</p>
Stato di Manutenzione e Conservazione	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: eccellente
Ubicazione	Comune di San Marco in Lamis (FG), via R. Rossellini n. 2, Borgo Celano - Contrada Casarinelle
Confini	Via Rossellini, via Fellini, SS272
Dati catastali	<p>Albergo - Ristorante</p> <p>Catasto Fabbricati: Foglio 100, particella 649, sub.3 (ex sub 2), Zona cens. 2, cat..D/2, r.c. Euro 21.223,60, Via Roberto Rossellini snc, piano: S1 T-1- 2- 3</p> <p>Catasto Terreni: Foglio 100, particella 649, Qualità ENTE URBANO, Sup. are 17 ca 59</p> <p>Parcheggio</p> <p>Catasto Terreni: Foglio 100, particella 678, Qualità SEMINATIVO cl 4, Sup. are 02 ca 95, R. Dominicale Euro 0,69, R. Agrario Euro 0,69</p> <p>Catasto Terreni: Foglio 100, particella 302, Qualità SEMIN ARBOR cl 4, Sup. are 04 ca 92, R. Dominicale Euro 1,14, R. Agrario Euro 0,89</p> <p>Catasto Terreni: Foglio 100, particella 355, Qualità SEMIN ARBOR cl 3, Sup. are 05 ca 03, R. Dominicale Euro 1,43, R. Agrario Euro 1,04</p> <p>Catasto Terreni: Foglio 100, particella 664, Qualità SEMINATIVO cl 4, Sup. are 02 ca 58, R. Dominicale Euro 0,60, R. Agrario Euro 0,60</p>
Proprietario	<p>████████████████████ con sede in ████████████████████</p> <p>████████████████████ proprietà 1/1</p>
Titolo di	Albergo - Ristorante



Provenienza	<p>Atto di Compravendita a rogito del Notaio Aurelio Trombetta del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] [REDACTED] quando la [REDACTED] [REDACTED] era denominata [REDACTED]</p> <p>Parcheggio</p> <p>Atto di Compravendita a rogito del Notaio Aurelio Trombetta del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] [REDACTED] quando la [REDACTED] [REDACTED] era denominata [REDACTED]</p> <p>Atto di Compravendita a rogito del Notaio Filippo Rizzo Corallo del [REDACTED] trascritto il 13/[REDACTED] [REDACTED] quando la [REDACTED] era denominata [REDACTED]</p>
Vincoli e formalità	<ul style="list-style-type: none"> • I vincoli previsti dalle NTA del vigente PUG
Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] a favore Unicredit banca s.p.a. con sede in Milano, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (FG).
Iscrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [REDACTED] a rogito del Notaio TROMBETTA AURELIO, rep. [REDACTED] iscritta in data [REDACTED] a favore Unicredit banca s.p.a. con sede in Bologna, c.f. 12931320159, contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (FG), per un montante ipotecario di Euro 2.800.000,00 a fronte di un capitale di Euro 1.400.000,00. • IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [REDACTED] a rogito del Notaio DE CANDIA Pasquale, rep. [REDACTED] iscritta in data [REDACTED] favore Unicredit banca s.p.a. con sede in Bologna, c.f. 12931320159, contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (FG), per un montante ipotecario di Euro 500.000,00 a fronte di un capitale di Euro 250.000,00
Stato di possesso e occupazione	<p>Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati locati e condotti dal signor [REDACTED] titolare della omonima ditta per contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'Agencia delle Entrate in data [REDACTED]</p> <p>Durata della locazione: nove anni</p>
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>Albergo - Ristorante</p> <p>Permesso di Costruire n. 132 del 19.12.2008 - Variante n. 16</p>



	del 20.02.2009 - Variante n. 73 del 13.05.2009 relativi ad eseguire i lavori "spostamento vano ascensore ed altri interventi minori". Parcheggio P. di C. n. 68 del 08/06/2004
Conformità Catastale	Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi. Per il Parcheggio risultano le seguenti difformità: - mancanza di planimetria catastale - categoria catastale diversa dalla destinazione d'uso
Agibilità	"Autorizzazione di Agibilità" del 24/02/2012.
Superficie commerciale complessiva	Vedi elaborati grafici
Valore di stima	€ 2.933.000,00

Lucera, Giugno 2021

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



Antonio Salandra

