

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**Giudice Es. Dott. Michele Palagano**

**OGGETTO: Procedura di Es. Imm. n. 52/2021 del Reg. Gen. Esecuzioni**

**promossa da:** Banca Intesa Sanpaolo s.p.a.

**contro:** [REDACTED]

**IL CONSULENTE TECNICO:** Geom. Gerardo Torraco

Il sottoscritto Geom. Gerardo Torraco, residente a Foggia in Via Giuseppe Imperiale n. 13/E, iscritto al Collegio dei Geometri di Foggia al n. 2361, nell'udienza del 25.01.2022, riceveva dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. Michele Palagano, l'incarico di redigere una relazione avente come oggetto i seguenti quesiti:

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

*1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne*



*pedissequamente il contenuto ) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

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

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

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

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

*2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

*4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

*5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*



- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, 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 accatastrati 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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale



*sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

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

*12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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'esperto 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;*

### **Premessa**

Sulla base delle suddette disposizioni, lo scrivente esaminava preliminarmente sia gli atti di causa presenti nel fascicolo telematico sia quelli depositati presso la cancelleria e procedeva ad effettuare i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Foggia (N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano (FG), dove veniva richiesta ed acquisita la documentazione tecnica-urbanistica ed amministrativa.

Tramite pec, in data 19/02/2022 alle ore 10:00, presso gli immobili pignorati siti in Vico del Gargano, Loc. San Menaio, si convocavano le parti per eseguire il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali.

In tale data, all'orario stabilito, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto di procedura, ed eseguiva una prima ricognizione dei luoghi.

Successivamente in data 01/03/2022 alle ore 09:00, presso gli immobili pignorati siti in Vico del Gargano, Loc. San Menaio, proseguiva il sopralluogo e le operazioni peritali che terminavano il 05/03/2022.

In data 14/03/2022 lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Vico del Gargano per visionare la documentazione tecnica-urbanistica che veniva consegnata successivamente in data 22/03/2022.



## RELAZIONE 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:

### Quesito n. 1

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

al controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., la documentazione presente nel fascicolo risulta completa;

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

#### 1) **Atto di provenienza:**

- I fabbricati e i terreni correlati, pervennero [REDACTED] in virtù di atto di compravendita, del 16/10/1979, a rogito del notaio dott. De Majo, rep. n. 15059, racc. n. 11803, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 05/11/1979 ai nn. 361703/8104, da potere dell'Automobile Club d'Italia (ACI), Allegato 11.

*1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;*



Dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali, identificati nell'atto di pignoramento immobiliare del 09/02/2021, nella nota di trascrizione del 08/03/2021 Reg. gen. 1827, Reg. part. 1546 e nella certificazione notarile, i beni vengono identificati come di seguito:

- Foglio 3, part.lla 215 sub 5, cat. D/2, Via Lungomare n. 2, Zona Censuaria 2, Piano S1-T-1-2-3, rendita € 16.853,00.
- Foglio 3, part.lla 1387, cat. D/2, Via Lungomare n. 2, Zona Censuaria 2, Piano S1-T-1, rendita € 7.520,00.
- Foglio 3, part.lla 1388, Cat. F/1, Via Lungomare n. 2, Piano T., Consistenza 67 mq., Senza rendita.
- Foglio 3, part.lla 1389, Cat. F/1, Via Lungomare n. 2, Piano T., Consistenza 234 mq., Senza rendita.
- Mappali terreni correlati: Foglio 3, part.lla 215 – 1387.

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

Attualmente non sussistono altre procedure esecutive.

## Quesito n. 2

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

I beni sono di seguito elencati:

- 1** immobile (**Fabbricato**) sito in **Vico del Gargano (FG)**, Loc. San Menaio, Via Lungomare n. 2, individuato al **NCEU del Comune di Vico del Gargano (FG) al Foglio 3 P.lla 215, Sub. 5, Categoria D/2, Piano S1 – T – 1- 2 - 3, Rendita € 16.853,00.**

Confinante con Strada Statale 89, Ferrovie del Gargano e con Foglio 3 part.lla 1386-1387.

- 2** immobile (**Fabbricato**) sito in **Vico del Gargano (FG)**, Loc. San Menaio, Via Lungomare n. 2, individuato al **NCEU del Comune di Vico del Gargano (FG) al**



**Foglio 3 P.lla 1387, Categoria D/2, Piano S1 – T – 1, Rendita € 7.520,00.**

Confinante con Strada Statale 89, Via della Difesa e con Foglio 3 part.lla 215-1386-1388-1389.

**3** immobile (area urbana) sito in **Vico del Gargano (FG)**, Loc. San Menaio, Via Lungomare n. 2, individuato al NCEU del Comune di Vico del Gargano (FG) al **Foglio 3 P.lla 1388, Categoria F/1, Piano T., Consistenza 67 mq., Senza Rendita.**

Confinante con Foglio 3 part.lla 1387-1389.

**4** immobile (area urbana) sito in **Vico del Gargano (FG)**, Loc. San Menaio, Via Lungomare n. 2, individuato al NCEU del Comune di Vico del Gargano (FG) al **Foglio 3 P.lla 1389, Categoria F/1, Piano T., Consistenza 234 mq., Senza Rendita.**

Confinante con Strada Statale 89, e con Foglio 3 part.lla 1388-1387-217.

### Quesito n. 2 bis

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

Individuazione dei Fabbricati al Foglio 3 P.lla 215, 1387, 1388 e 1389 (allegato 2).

Rilievo fotografico dei fabbricati (allegato 2 a).

### Quesito n. 3

*3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*



## Descrizione

Analizzando le caratteristiche estrinseche del complesso immobiliare, si rileva che esso è collocato territorialmente nel del Comune di Vico del Gargano (FG), Loc. San Menaio, in Via Lungomare n.2.

L'intera area interessata si sviluppa su di una superficie di circa 5000mq; al suo interno vi sono due corpi di fabbrica adibiti a struttura ricettiva, due piscine, una tettoia adibita per l'animazione, un'area parcheggio, area verde, una scalinata per l'accesso diretto alla spiaggia corredata di montascale per diversamente abili. Tutta l'area è recintata.

Nelle vicinanze si trovano attività commerciali di vendita di prodotti di prima necessità e strutture di servizio pubblico.

La struttura è suddivisa in due fabbricati ("A" - "B").

### Fabbricato "A"

Il fabbricato "A" realizzato in struttura portante in tufi, nel 1920, è articolato su quattro livelli, composti da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra, di seguito elencati:

- Piano seminterrato che si sviluppa su di una superficie lorda di circa 1230 mq, costituito da ampia sala ristorante, sala relax, n. 2 sale bar, sala giochi per bambini, n. 5 depositi, ampia cucina, sala per il personale, spogliatoio per il personale completo di wc, n. 5 camere complete di wc, n. 4 wc per la clientela, di cui uno per diversamente abili, corridoio, vano scala con ascensore e vano tecnico.
- Piano terra che si sviluppa su di una superficie lorda di circa 590 mq, costituito da ingresso, sala ricevimento ospiti, una hall, un ufficio dirigenziale, una terrazza scoperta, n. 9 camere complete di wc, corridoio e vano scala con ascensore.
- Piano primo, che si sviluppa su di una superficie lorda di circa 435 mq, costituito da n. 11 camere complete di wc, corridoio e vano scala con ascensore.
- Piano secondo, che si sviluppa su di una superficie lorda di circa 413 mq, costituito da n. 11 camere complete di wc, corridoio e vano scala con ascensore.

Terrazzo scoperto, che si sviluppa su di una superficie lorda di circa 375 mq, al suo interno è ubicata n. 1 camera completa di wc e vano scala con ascensore.

Tutte gli ambienti hanno pavimento in gres, pareti rivestite con pittura decorativa, bagni (completi di lavabo, wc, bidet e doccia) rivestiti in ceramica, televisione, rete tv satellitare, telefono, connessione ad internet ed aria climatizzata.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto antincendio, idrico, fognario collegato alla rete pubblica. Inoltre, esternamente, il fabbricato dispone di una scala di





emergenza, in struttura metallica. L'edificio si presenta in buono stato manutenzione e conservazione.

### **Fabbricato "B"**

Il fabbricato "B", realizzato nel 2002, in struttura del tipo a telaio con scheletro indipendente e solai orizzontali, è articolato su 3 livelli, composti da un piano seminterrato e da due piani fuori terra, di seguito elencati:

- Piano seminterrato che si sviluppa su di una superficie lorda di circa 600 mq, con vano tecnico, una piccola sala teatro, n. 9 camere complete di wc, un centro estetico completo di sala massaggi, deposito, spogliatoio, sala relax, wc e una camera predisposta per ospitare una vasca jacuzzi e sauna (quest'ultima in fase di completamento).
- Piano terra che si sviluppa su di una superficie lorda di circa 450 mq, con un piccolo portico/deposito, n. 6 appartamenti completi di soggiorno, angolo cottura, wc, ripostiglio, camera e portico anteriore. Inoltre al piano terra, in aderenza al fabbricato veniva realizzata una struttura in muratura con tetto in legno, denominata villa Carlotta, della superficie di circa mq. 72, completa di cucina, wc, soggiorno e camera.
- Terrazzo che si sviluppa su di una superficie lorda di circa 376 mq, con copertura in legno.

Tutte gli ambienti hanno pavimento in gres, pareti rivestite con pittura decorativa, bagni (completi di lavabo, wc, bidet e doccia) rivestiti in ceramica, televisione, rete tv satellitare, telefono, connessione ad internet ed aria climatizzata.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto antincendio, idrico, fognario collegato alla rete pubblica e si presenta in buono stato manutenzione e conservazione.

### **Quesito n. 4 – 5**

*4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle*



*indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

*5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

## LOTTO

Gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile. La qualità degli alberghi è distinta in cinque categorie, contrassegnate da un corrispondente numero di stelle (da una a cinque o anche più, in funzione crescente del lusso).

L'albergo intestato alla [REDACTED] classificato a tre stelle.

I metodi più comuni per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo dei costi e il metodo finanziario.

Vista l'inesistenza di un mercato di riferimento da cui rilevare prezzi di beni immobili con destinazione ed uso albergo con caratteristiche simili, vista la diversità costruttiva dei fabbricati ad uso ricettivo ed i numerosi interventi eseguiti nel tempo, si è ritenuto utilizzare il metodo di capitalizzazione del reddito.

### Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore venale dell'albergo (V) è pari alla sommatoria dei flussi di cassa (R), attualizzati ad un tasso (i) che tiene conto del periodo di riferimento.

$$V = R/I$$

Il reddito immobiliare preso in considerazione è il canone di locazione.

È stato calcolato il saggio di capitalizzazione che rappresenta il tasso che permette di convertire

una indicazione di reddito futuro in una indicazione di valore attuale.

In particolare il valore del saggio di capitalizzazione si ottiene applicando la seguente formula:  $r = R_f + P_r$

$R_f$  (Risk free) = tasso di rendimento per investimenti privi di rischio;



Pr (Premio rischio) = premio legato al rischio di non ricevere il flusso alla data prevista.

In generale:

- Rf viene normalmente assunto pari al rendimento offerto dai Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di investimento;
- Pr il premio rischio, invece, nell'ambito del settore immobiliare viene espresso con la seguente relazione:

$$Pr = \beta (R_m - R_f)$$

dove  $\beta$  è il coefficiente di rischiosità e rappresenta la misura in cui i rendimenti di un titolo variano al variare dei rendimenti di mercato.

La tabella che segue riporta il calcolo del saggio di capitalizzazione che risulta pari a 12.00 (I).

#### Costruzione del tasso di attualizzazione del reddito

TASSO	%	FONTE
Tasso Free Rate (RF)	3.4%	Rendimento BTP 10 anni (06/2022). Fonte il Sole 24 ore
Market Premium (Rm-Rf)	6.42%	Damodaran Online
Beta Enlevered (B)	1.34 %	Damodaran Online - settore Hotel / Gaming
<b><u>Tasso I =</u></b> <b><u>Rf+B(Rm-Rf)</u></b>	<b><u>12%</u></b>	

Valore di mercato dell'albergo dato dal canone di locazione diviso il saggio di capitalizzazione, che risulta pari a:

$$V = R/I$$

$$V = 250.000,00/12\%$$

$$V = 250.000,00/0,12 = \text{€ } 2.082.333,33;$$



- A detto valore verranno aggiunti le seguenti:  
superficie del suolo non edificata.  
Totale area, circa 5000 mq;  
Totale area edificata, circa 1800 mq;  
Totale area non edificata = (5000 mq. – 1800 mq.) = 3200mq  
Valore area non edificata, a servizio della struttura alberghiera (area parcheggi, area giochi, area relax, area attrezzata).  
**Valore area non edificata (mq. 3200 x € 50,00) = € 160.000,00.**
- **Costo di costruzione delle piscine per un valore a corpo di € 30.000,00;**
- **Costo di costruzione villa Carlotta (72 mq.), per un valore a corpo di € 36.000,00**

**Totale valore € 2.082.333,33+ 160.000,00+ 30.000,00 + 36.000,00= € 2.308.333,33-**

**A detrarre:**

<b>costi condono pratica n. 59</b>	<b>€ 7.032,48-</b>
<b>costi condono pratica n. 60</b>	<b>€ 6.248,09-</b>
<b>costi condono pratica n. 61</b>	<b>€ 7.583,10-</b>
<b>costi condono pratica n. 62</b>	<b>€ 3.120,40-</b>
<b>costi di sanatorie</b>	<b>€ 36.682,00-</b>
<b>costi di accatastamento</b>	<b>€ 3.000,00=</b>

**Totale valore del complesso immobiliare € 2.244.667,26**

### Quesito n. 6

*6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

**Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti**

**Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:**

- 1 immobile (Fabbricato) sito in Vico del Gargano (FG), Loc. San Menaio, Via Lungomare n. 2, individuato al NCEU del Comune di Vico del Gargano (FG) al Foglio 3 P.III 215, Sub. 5, Categoria D/2, Piano S1 – T – 1- 2 - 3, Rendita € 16.853,00.**
- 2 immobile (Fabbricato) sito in Vico del Gargano (FG), Loc. San Menaio, Via**



Lungomare n. 2, individuato al NCEU del Comune di Vico del Gargano (FG) al Foglio 3 P.lla 1387, Categoria D/2, Piano S1 – T – 1, Rendita € 7.520,00.

- 3 immobile (area urbana) sito in Vico del Gargano (FG), Loc. San Menaio, Via Lungomare n. 2, individuato al NCEU del Comune di Vico del Gargano (FG) al Foglio 3 P.lla 1388, Categoria F/1, Piano T., Consistenza 67 mq., Senza Rendita.
- 4 immobile (area urbana) sito in Vico del Gargano (FG), Loc. San Menaio, Via Lungomare n. 2, individuato al NCEU del Comune di Vico del Gargano (FG) al Foglio 3 P.lla 1389, Categoria F/1, Piano T., Consistenza 234 mq., Senza Rendita.

**Valore stimato del fabbricato immobiliare in € 2.244.667,26**

### Quesito n. 7

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

### **Risposta al quesito**



## Quesito n. 8

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

- Dalla certificazione notarile, gli immobili oggetto di attestazione risultano essere liberi da pesi, oneri e vincoli.
  
- Dalle verifiche espletate presso gli uffici DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA/SEZIONE URBANISTICA SERVIZIO OSSERVATORIO ABUSIVISMO E USI CIVICI:

- S I A T T E S T A

che risulta dall' ORDINANZA COMMISSARIALE DI LEGITTIMAZIONE del 06/08/1955 - Approvata con D.P.R. del 20/09/1955 - Reg. alla Corte dei Conti il 25/10/1955 al n. 250 - Reg. a Bari il 14/11/1955 al n. 4340 - quanto segue: Si chiarisce che la p.lla 215 del Fg 3, oggetto di richiesta, deriva dalle originarie p.lle 2- 3-22 e le p.lle 1386-1387-1388-1389 derivano dalla originaria p.lla 22, le quali (p.lle 2-3-22) sono riportate nell'Ordinanza di Legittimazione di cui sopra. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 32/2001, le operazioni di affrancazione dei canoni, nonché dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale, sono state delegate ai Comuni di competenza (allegato 14).

- Dalle verifiche espletate e dai sopralluoghi eseguiti, si riscontra che, l'unico accesso dalla via pubblica alle strutture ricettive avviene tramite la particella 1386 del Foglio 3 (bene comune non censibile). Detto accesso è a servizio anche della Particella 217 del Foglio 3, di proprietà del debitore ma non soggetta ad esecuzione.



Per tale motivo bisognerà informare l'eventuale acquirente che, contestualmente all'atto del cespite, si dovrà costituire una servitù di passaggio (pedonale e carrabile), a favore della particella 217, in quanto per raggiungere la stessa bisognerà attraversare, oltre il suolo della part. 1386, anche la part. 1387 e part. 1389.

### Quesito n. 9

*9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Sui beni gravano, secondo le indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- 1) Iscrizione n. 15 del 04.01.2007, derivante da ipoteca volontaria, con atto notarile pubblico a rogito del notaio Cassano Lorenzo, in San Severo il 20.12.2006 rep. 139000/34197, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della ██████████ ██████████, a favore di BANCAPULIA S.P.A., con sede in San Severo (FG), cod. fiscale 00148520711.
  
- 2) Iscrizione n. 292 del 13.03.2008, derivante da ipoteca volontaria, con atto notarile pubblico a rogito del notaio Cassano Lorenzo, in San Severo il 29.02.2008 rep. 145185/37147, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, ██████████ ██████████, a favore di BANCAPULIA S.P.A., con sede in San Severo (FG), cod. fiscale 00148520711.
  
- 3) Trascrizione n. 1546, del 08.03.2021, derivante da pignoramento immobiliare, del Tribunale di Foggia, rep. 558/2021, in data 09.02.2021, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della ██████████ ██████████, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A con sede in Torino cod. fiscale 00799960158.

### Quesito n. 10



*10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*

**A. Il fabbricato “A” ad uso ricettivo, precedentemente descritto, fu costruito circa nel 1920, successivamente fu oggetto di interventi di distribuzione degli spazi interni e ampliamenti:**

- 1) C.E. n. 65 del 19.11.1993 (allegato 7).
- 2) C.E. n. 20 del 14.11.2000 (allegato 7).
- 3) C.E. n. 11090 del 30.04.2002 (ampliamento e variante della C.E. n. 20 del 14.11.2000) (allegato 7).
- 4) P. di C. n. 133 del 08.01.2004 (allegato 7).
- 5) P. di C. 12 del 22.06.2004 (variante del P. di C. n. 133 del 08.01.2004) (allegato 7).

Per lo stesso fabbricato in data 26.07.2013 veniva rilasciato il certificato di agibilità dal Comune di Vico del Gargano (allegato 7).

**B. Il fabbricato “B” ad uso ricettivo, precedentemente descritto, fu costruito con:**

- 1) C.E. n. 11090 del 30.04.2002 (ampliamento e variante della C.E. n. 20 del 14.11.2000) (allegato 8).
- 2) P. di C. n. 86 del 2006 (realizzazione di tettoia in legno) (allegato 8).
- 3) P. di C. in sanatoria n. 6 del 19.11.2015 (allegato 8).
- 4) Per lo stesso fabbricato in data 20.06.2019 prot. gen. 0007359 veniva rilasciato il certificato di agibilità al Comune di Vico del Gargano (allegato 8).

**C. Le piscine furono realizzate e ampliate con:**

- 1) P. di C. n. 182 del 13.12.2004 (allegato 9).
- 2) D.I.A. n. 1092 del 31.01.2007 (variante del P. di C. n. 182 del 13.12.2004) (allegato 9).

Successivamente con Legge n. 326 del 24/11/2003 – Legge Regionale n. 19 del 03/11/2004, per i fabbricati ad uso ricettivo, venivano presentate allo Sportello Unico dell’Edilizia del Comune di Vico del Gargano, n. 4 istanze di interesse alla sanatoria, trasmettendo domande relative alla definizione degli illeciti edilizi (allegato 10), di seguito elencate:





- a Pratica n. 62 del 2004 (fabbricato A): ampliamento della sala ristorante esistente (allegato 10, pag. 53), in attesa di sanatoria.

Dati relativi ai versamenti

	Totale	Versato	Da versare
Oblazioni	4.245,00	1.700,00	2.545,00
Oneri accessori	1.075,40	500,00	575,40

- b Pratica n. 61 del 2004 (fabbricato B): locale seminterrato con muri perimetrali in C.A., solaio di copertura in latero cemento e fondazioni continue in C.A. (sala teatro) (allegato 10, pag. 40), in attesa di sanatoria.

Dati relativi ai versamenti

	Totale	Versato	Da versare
Oblazioni	7.850,00	2.355,00	5.495,00
Oneri accessori	2.983,00	894,90	2.088,10

- c Pratica n. 60 del 2004 (fabbricato B): ampliamento delle camere al piano stradale attraverso la chiusura dei balconcini e parte del portico (allegato 10, da pag. 18). Per detta pratica di condono, l'ampliamento delle camere fu regolarizzato con il P. di C in sanatoria n. 6 del 2015, mentre è in attesa la sanatoria della modifica della superficie del portico accorpata ad un appartamento della struttura ricettiva.

Dati relativi ai versamenti

	Totale	Versato	Da versare
Oblazioni	6.468,00	1.940,40	4.527,60
Oneri accessori	2.457,84	737,35	1.720,49

- d Pratica n. 59 del 2004 (fabbricato B): struttura in aderenza al corpo secondario realizzato in muratura con tetto a falda delle dimensioni di ml. 5,20 x ml. 14 con altezza circa 3 ml, in attesa di sanatoria (villa Carlotta).

Dati relativi ai versamenti

	Totale	Versato	Da versare
Oblazioni	7.280,00	2.184,00	5.096,00
Oneri accessori	2.766,40	829,92	1.936,48

**Quesito n. 11**

*11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.*



115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, 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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1° 9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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

1. Il certificato di prestazione energetica (APE) acquisito dal fascicolo telematico del Tribunale, è stato redatto in data 22/10/2010 e colloca l'immobile (fabbricato A) in Classe energetica "B" (allegato 13).



2. Il certificato di prestazione energetica (APE) acquisito dal fascicolo telematico del Tribunale, è redatto in data 22/10/2010 e colloca l'immobile (fabbricato B) in Classe energetica "C" (allegato 13).

- Durante il sopralluogo presso il fabbricato "B", confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici di progetto (planimetrie catastali), sono state rilevate diverse variazioni distributive degli spazi interni. Innanzitutto, dallo studio della documentazione acquisita presso gli uffici competenti, si evidenzia una discordanza tra le piante del P. di C. n. 6 del 2015 (allegato 8) depositate presso il Comune di Vico del Gargano e le planimetrie catastali, in quanto nella pianta del P.di C. il locale del seminterrato è adibito a deposito, area plurivalente, vano tecnologico e wc, mentre nella pianta catastale la stessa area risulta divisa in area plurivalente e centro benessere/estetico (allegato 5, pag. 1-2). Inoltre, dal rilievo effettuato dal sottoscritto, risulta che lo stato di fatto (allegato 6 pag. 11) non corrisponde né alla pianta del p. di c., né alle planimetrie catastali, bensì la superficie è divisa in n. 9 camere, complete di servizi igienici, centro benessere/estetico e piccola sala teatro (quest'ultima in attesa di sanatoria, pratica n. 61 del condono). Per le menzionate variazioni degli spazi interni, in data 08/07/2022, l'ufficio tecnico del Comune comunicava che per la pratica di un'eventuale sanatoria occorre sviluppare un progetto definitivo nel rispetto dei requisiti igienico-sanitario, nonché del rispetto delle normative urbanistico / edilizie comunali e sovra comunali in materia. Nell'eventuale ammissibilità in sanatoria degli interventi difformi, il costo relativo al contributo di costruzione dovuto è verosimilmente determinato in € 15.700,00, da corrispondersi in misura doppia, giusto art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i per un ammontare complessivo di € 31.400,00 oltre alla sanzione amministrativa per l'importo di € 516,00 ed il versamento dei corrispondenti diritti di segreteria / istruttoria della pratica pari ad € 125,00, importi determinati all'attualità e salvo modifiche normative in materia (allegato 15).
- Nel fabbricato "B", una delle camere al piano terra è stata ampliata usufruendo del locale portico adiacente (allegato 6, pag. 12). Tale variazione distributiva, non riportata nella pianta catastale, è in attesa di sanatoria con pratica n. 60 del condono (allegato 10, da pag. 18).
- Al piano terra, in aderenza al fabbricato "B", è stata realizzata una struttura denominata " Villa Carlotta", completa di cucina, wc, soggiorno e camera, che è ad esclusivo uso dei debitori. Per detta struttura veniva fatta richiesta di condono con pratica n. 59 (allegato 10 da pag. 1). Inoltre nella relazione tecnica



asseverata (allegato 10 pag. 10), l'immobile risulta costruito sul suolo della part. 216 (attuale 1387), a confine con la part. sub 217 (non soggetta a esecuzione) che dovrà necessariamente consentire l'accesso (allegato 6, pag. 5).

Per tale situazione, lo scrivente ritiene necessario eseguire un nuovo rilievo topografico, con idonea strumentazione, per accertare con assoluta precisione i confini delle part. 1387 – 1389 con la part. 217.

- Inoltre il terrazzo è stato diviso, attraverso la realizzazione di una muratura, in due unità, all'interno di una di esse è stato ricavato un piccolo locale wc (allegato 6 pag. 13); una delle due parti dell'area è ancora in fase di completamento (pavimento, impianto elettrico ed idrico). La scala esterna di accesso al terrazzo riportata nel P. di C. n. 86 del 2007, è ancora da eseguire. Non avendo ricevuto disposizioni dal comune di Vico del Gargano, il sottoscritto ritiene che per un'eventuale sanatoria si debba sviluppare un progetto definitivo nel rispetto dei requisiti igienico-sanitario, nonché del rispetto delle normative urbanistico / edilizie comunali e sovra comunali in materia. Nell'eventuale ammissibilità in sanatoria degli interventi difformi, il costo relativo al contributo di costruzione dovuto è verosimilmente determinato in € 2.000,00 da corrispondersi in misura doppia, giusto art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i per un ammontare complessivo di € 4.000,00 oltre alla sanzione amministrativa per l'importo di € 516,00 ed il versamento dei corrispondenti diritti di segreteria / istruttoria della pratica pari ad € 125,00, importi determinati all'attualità e salvo modifiche normative in materia.

## Quesito n. 12

*12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;*

Per gli immobili oggetto di esecuzione non risulta la sussistenza delle condizioni di cui all'art.1 della legge 18 dicembre 2008, n, 199.



## ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Individuazione fabbricati; 2a) Rilievo fotografico fabbricati;
- 3) Visura storiche;
- 4) Planimetria catastale corpo di fabbrica principale "A";
- 5) Planimetria catastale corpo di fabbrica secondario "B";
- 6) Planimetria stato attuale;
- 7) Concessione edilizia corpo di fabbrica principale; Certificato di agibilità;
- 8) Concessione edilizia corpo di fabbrica secondario; Certificato di agibilità;
- 9) Concessione edilizia e variante piscina;
- 10) Condoni edilizi;
- 11) Atto di provenienza fabbricato;
- 12) Delibera consiglio comunale;
- 13) Certificati energetici;
- 14) Certificato Regione Puglia;
- 15) Certificato Comune di Vico del Gargano;

## CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte e n. 15 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

Foggia, 14.07.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Gerardo Torracco

