

Ing. Vincenzo Moffa
Via Pastrengo n°26
71017 Torremaggiore (FG)
Telefax 0882 - 382271
E-mail: moffaenzo@libero.it
Pec: vincenzo.moffa@ingpec.eu
Cell. 339/1859915

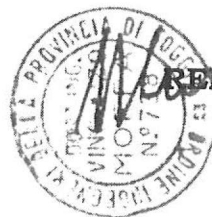


TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED]

**ART. 111 CPC [REDACTED] - AL R.G.E.
N°127/2021/EI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE



INDICE

1) Premessa.	pag. 1
2) Operazioni tecniche.	pag.14
3) Metodo estimativo	pag.15
4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati	pag.21
5) Risposte ai quesiti	pag.22



Ill.mo sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Foggia, in relazione all'incarico conferitomi, relativo alla procedura immobiliare promossa da [REDACTED] ex art. 111 CPC c/ [REDACTED] n° 127/2021/EI, rimetto la seguente relazione.

1) Premessa

La Bper Credit Management quale mandataria di Bper Banca S.p.A., osserva quanto segue.

- A) Contratto con atto del Notaio Dott. Pasquale de Candia del 27.06.2006, Rep. n. 34.234 e Racc. n. 15.767, spedito in forma esecutiva in data 30.06.2006, è stato stipulato un "contratto mutuo fondiario", di originarie € 1.000.000,00, da rimborsarsi in 34 rate semestrali posticipate di ammortamento, tra il già Banca Popolare di Ancona S.p.A. e la società [REDACTED] con sede in Contrada Pantanello snc – Rodi Garganico (FG), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese [REDACTED] iscritta al n° [REDACTED] R.E.A., p. iva [REDACTED] in persona del suo l.r.p.t.;
- Nello stesso contratto di mutuo sono state previste 4 rate di preammortamento, comprensive dei soli interessi, e 30 rate regolate ad un tasso debitore annuo nominale iniziale del 4,65%, e, successivamente, parametrato al tasso Euribor (360) a sei mesi maggiorato di 1,75 punti (art.3), mentre il tasso di mora nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo, maggiorato di 2,00 punti percentuali (art. 8, Condizioni Generali del contratto di mutuo) e, comunque, entro i limiti della L. 108/96 e successivi Decreti Ministeriali, tempo per tempo vigenti;
 - In tale atto i [REDACTED] Nato ad Apricena il 05.03.1955 e ivi residente alla Via Corso Garibaldi n. 29, e [REDACTED] nato a Milano il 17.02.1980 e residente in Canate

Pag.1



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



(MI) alla Via Salvo d'Acquisto n. 5/11, si sono costituiti garanti solidali della parte mutuataria, sino alla concorrenza della somma di € 1.300.000,00;

- Sempre a maggior garanzia delle obbligazioni contratte, la citata società [REDACTED], ha rilasciato ipoteca volontaria iscritta il 30.06.2006, ai nn. 5321 R.G. e 970 R.P., presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, sezione staccata di Lucera;
- Con successivo atto per Notaio Dott. Pasquale De Candia del 23.12.2008, Rep. n. 40.464 e Racc. n. 20.361, tra le medesime parti è stato stipulato un *"atto integrativo di mutuo con garanzia ipotecaria"*, in virtù del quale la società mutuataria ha concesso garanzia ipotecaria integrativa, iscritta il 09.01.2009, ai nn. 126 R.G. e 17 R.P., presso la Conservatoria dei RR-II. Di Foggia, sezione staccata di Lucera.
- Sono garantiti da ipoteca, dunque i seguenti immobili di proprietà piena ed esclusiva della mutuataria:

a) Ipoteca iscritta in data 30.06.2006 ai nn. 5321 R.G. e 970 R.P.

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà di titolarità della società [REDACTED] con sede in Rodo Garganico – P.I. [REDACTED] sui seguenti immobili ubicati nel Comune di RODI GARGANICO e precisamente:

1. *Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (cat. D/8) posto al piano S1-T-1. In Catasto al Foglio 1 Particella 1923 graffato con la Particella 1924;*
2. *Terreno are 03.31. In Catasto al Foglio 1 Particella 1453;*
3. *Terreno di are 63.07. In Catasto al Foglio 1 Particella 1863*

b) Ipoteca iscritta in data 09.01.2009 ai nn. 126 R.G. e 17 R.P.

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà di titolarità della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Rodi Garganico – P.I.

Pag.2



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



[REDACTED], sui seguenti immobili ubicati nel Comune di RODI GARGANICO e precisamente:

4. 1. *Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (cat. D/8) posto al piano S1-T-1- In Catasto al Foglio 1 Particella 1923 graffato con la Particella 1924;*

- Con atto del Notaio Dott. Luigi Colavita del 30.01.2009, Rep. n. 32.845 e Racc. n. 8.582, spedito in forma esecutiva in data 16.03.2009, è stato stipulato un *“atto di erogazione e quietanza”*, in cui la società mutuataria ha rilasciato ampia quietanza della somma erogata;
- Parte mutuataria si è resa morosa non avendo provveduto al pagamento di n. 4 rate mensili di ammortamento scadute dal 27.12.2017 al 27.06.2019 e, in tal senso, in data 04.07.2019, è stata dichiarata, formalmente, anche ai sensi dell'art. 1186 c.c. e delle norme e condizioni generali allegate al contratto, l'intervenuta decadenza dal termine e quindi la richiesta di esigere immediatamente il soddisfo dell'intero credito vantato, sia per rate scadute che per capitale residuo che per interessi di mora.

In data 02/02/2021 è stato notificato alla mutuataria atto di precetto con il quale è stato intimato il pagamento del complessivo importo di € 880.903,25 complessivamente, oltre interessi corrispettivi e di mora sulle rate scadute.

B) Con atto per Notaio Dott. Pasquale de Candia del 03.06.2010, Rep. n. 43.238 e Racc. n. 22.332, spedito in forma esecutiva in data 04.06.2010, è stato stipulato un *“contratto di mutuo fondiario”*, di originarie € 600.000,00, da rimborsarsi in 40 rate semestrali posticipate di ammortamento, tra il già [REDACTED] e la società [REDACTED] con sede in Contrada Pantanello snc – Rodi Garganico (FG), codice fiscale e numero di

Pag.3



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



iscrizione nel Registro delle Imprese [REDACTED], iscritta al n. [REDACTED] del R.E.A., p. iva. [REDACTED] in persona del suo l.r.p.t.;

- nello stesso contratto di mutuo sono state previste 2 rate di preammortamento, comprensive dei soli interessi, e 38 rate regolate al un tasso debitore annuo nominale iniziale del 3,25%, e, successivamente, parametrato al tasso Euribor (360) a tre mesi maggiorato di 2,60 punti (art. 3), mentre il tasso di mora nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo, maggiorato di 2,00 punti percentuali (art. 8, Condizioni Generali del contratto di mutuo) e, comunque, entro i limiti della L.108/96 e successivi Decreti Ministeriali, tempo per tempo vigenti;

- hanno concesso garanzia ipotecaria la citata società [REDACTED], il Sig. [REDACTED] nato ad Apricena il [REDACTED] ed ivi residente al Corso Garibaldi n. 29 e la Sig.ra [REDACTED] nata ad Apricena il 28.06.1953 e residente in Cormanò (MI) alla Via XXIV Maggio n. 67, iscritta il 04.06.2010, ai nn. 4631 R.G. e 616 R.P., presso la Conservatoria dei RR. II. Di Foggia, sezione staccata di Lucera, sui seguenti beni immobili

A) *Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà di titolarità della società [REDACTED] CON SEDE IN Rodi Garganico - P.I. [REDACTED] sui seguenti immobili ubicati nel Comune di RODI GARGANICO e precisamente.*

4) *Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (cat. D/8) posto al piano S1-T-1. In Catasto al Foglio 1 Particella 1923 graffato con la Particella 1924;*

5) *Terreno di are 03.31. In Catasto al Foglio 1 Particella 1453;*

6) *Terreno di are 63.97. In Catasto al Foglio 1 Particella 1863*

B) *Diritti complessivi pari ad 1/1 di piena proprietà di titolarità dei signori [REDACTED] nata ad Apricena il 28.06.1953 e [REDACTED] nato ad Apricena il 05.03.1955, sul seguente*

Pag.4



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



immobile ubicato nel Comune di RODI GARGANICO (1/2 caduno) e precisamente.

1. Abitazione in villino (cat. A/7), posta al piano 1, interno 4, costituita da 3,5 vani catastali. In Catasto al Foglio 1 Partiella 1441 sub. 2

- in tale atto, inoltre, il suindicato Sig. [REDACTED] e il Sig.

[REDACTED] nato a Milano il 17.02.1980 e residente in Carnate (MI) alla Via Salvo d'Acquisto n. 5/11, si sono costituiti garanti solidali della parte mutuataria, sino alla concorrenza della somma di € 900.000,00;

- con atto per Notaio Dott. Pasquale De Candia del 15.07.2010, Rep. n. 43.375 e Racc. n. 22.434, spedito in forma esecutiva in data 23.08.2010, è stato stipulato un "atto di erogazione e quietanza", in cui la società mutuataria ha rilasciato ampia quietanza della somma erogata;

- parte mutuataria si è resa morosa non avendo provveduto al pagamento di n. 4 rate semestrali di ammortamento scadute dal 03.12.2017 al 03.06.2019 ed in tal senso, in data 04.07.2019, è stata dichiarata, formalmente, anche ai sensi dell'art. 1186 c.c. e delle norme e condizioni generali allegate al contratto, l'intervenuta decadenza dal termine e quindi la richiesta di esigere immediatamente il soddisfo dell'intero credito vantato, sia per rate scadute che per capitale residuo che per interessi di mora.

In data 5-6.2.2021, contestualmente e dopo il titolo esecutivo, è stato notificato atto di precetto con il quale è stato intimato alla mutuataria ed ai garanti, in solido tra di loro, il pagamento del complessivo importo di € 541.510,88 complessivamente, oltre gli interessi corrispettivi e di mora sulle rate scadute, ai tassi convenzionalmente pattuiti, dalla scadenza di ogni singola rata al soddisfo, ed interessi di mora sul capitale residuo, maturati e maturandi, per come contrattualmente previsti e, comunque, entro i limiti della L. 108/96 e successivi Decreti

Pag.5

V
M

dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Ministeriali, tempo per tempo vigenti, nonché altre spese e diritti dipendenti dal presente atto e da quelli successivi occorrendi.

Ai sensi dell'art. 603 c.p.c., contestualmente e dopo il titolo esecutivo, l'atto di precetto è stato notificato ex art. 603 c.p.c. alla Sig.ra [REDACTED] in data 27/1/2021.

Quindi e in virtù del citato titolo esecutivo e dell'atto di precetto, è stato eseguito un pignoramento immobiliare in danno della società [REDACTED] con sede In Rodi Garganico – P.I. [REDACTED] E DEI SIGNORI [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra la banca creditrice chiedeva al Tribunale di Foggia di disporre la vendita ai pubblici incanti dei beni esecutati della società [REDACTED] con sede in Rodi Garganico – P.I. [REDACTED] e dei signori [REDACTED]

Iniziava l'esecuzione forzata e durante l'iter procedurale il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Patti, nominava C.T.U. lo scrivente ing. Vincenzo Moffa a cui nell'udienza del 19/10/2022, dopo il giuramento di rito, poneva i seguenti quesiti:

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

Pag.6



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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

1-quater) Proceda 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) Proceda 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) Proceda 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) Proceda 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

Pag.7



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

- 3) Proceda 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) Proceda 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) Proceda 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

Pag.8



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

Pag.9



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

- 9) Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;
- 10) Proceda 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) Proceda 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 necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

Pag.10



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1° settembre 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

Pag.11



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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) Proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli Istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza 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 edilizie ed urbanistiche; la

Pag.12



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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

Pag.13



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



2) Operazioni tecniche

Il giorno 08/02/2023 alle ore 10.00 sui luoghi dei beni eseguiti erano presenti i seguenti signori:

sig. [REDACTED] amministratore unico della Imm. Tour S.r.l.;
ing. Nicola Vasciarelli, C.T.P. della immobiliare eseguita.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali il sig. [REDACTED] affidava l'incarico di proprio C.T.P. all'ing. Vasciarelli che accettava.

Iniziano quindi le operazioni tecniche con la ispezione generale dello stato dei luoghi e dei beni eseguiti di cui veniva fatto rilievo grafico e fotografico. Si rilevava in particolare quanto segue:

- 1) Il suolo identificativo con la particella catastale n°1453 ed identificata nell'estratto di mappa riportato nell'allegato 1 del presente verbale risulta occupato da strada pubblica;
- 2) La particella n°1863 dell'estratto di mappa riportato nell'allegato 2 del presente verbale risulta incolta ed a servizio della spiaggia demaniale libera.

I fogli indicati come Allegati n°1 e n°2 divenivano parte integrante e sostanziale del verbale (vedi pag. 3 e 3/1 Allegato "A").

Si chiedeva alle parti se avessero dichiarazioni da fare a verbale.

Il sig. [REDACTED] dichiarava che il suolo identificato come particella catastale n°1863 è inutilizzata come spiaggia per gli ombrelloni sdraio ed altre attrezzature turistiche a servizio del complesso residenziale estivo oggetto di esecuzione. Non essendoci altre dichiarazioni da riportate a verbale si chiudevano le operazioni tecniche.



3) Metodo estimativo

Prima di procedere alla stima dei beni è opportuno richiamare alcuni principi di estimo.

Preliminarmente si deve evidenziare che il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione. Va fatto rilevare che non esiste una netta separazione tra giudizio estimativo e giudizio economico. Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, il perito deve passare attraverso un procedimento logico che si estrinseca nelle seguenti fasi:

- 1) Individuazione dello scopo o ragione pratica della stima la quale farà nascere l'aspetto economico più idoneo con cui valutare il bene, affinché la ragione pratica sia logicamente risolta;
- 2) Rilevazione dei prezzi di mercato di beni più simili possibile a quelli oggetto di stima;
- 3) Scelta del parametro tecnico od economico:
 - tecnico: mq, mc, vani, q.li, ecc...
 - economico: Beneficio fondiario (Bf), Canone di affitto (Ca), Reddito dominicale (RD), Reddito netto (Rn), Produzione lorda vendibile (Plv), ecc... Di questi parametri economici i più utilizzati sono il (Bf) ed il (Ca).
- 4) Individuazione del valore medio unitario del bene oggetto di stima;
- 5) Infine si faranno le aggiunte o le detrazioni al valore trovato. Le aggiunte o le detrazioni al valore trovato servono per "personalizzare" il valore e renderlo più rispondente al caso in esame.

È importante assumere un parametro (P) che mantenga un grado di proporzionalità con il bene cui si riferisce. Inoltre affinché la proporzione sia la più obiettiva possibile si devono riscontrare le seguenti condizioni:

Pag.15



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 1) i beni presi a confronto dovranno essere molto simili al bene da stimare;
- 2) i prezzi devono essere recenti;
- 3) i prezzi dovrebbero riferirsi al mercato della zona.

Nell'esprimere un giudizio di stima si deve giudicare in base alle condizioni ordinarie.

Determinato il valore ordinario o normale si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni, per adeguare il valore alle reali condizioni dell'immobile.

Se ad esempio, si deve stimare un appartamento che presenta caratteristiche simili a quelli presi a confronto, ma senza la pavimentazione, dovrà essere valutato come se fosse in condizioni ordinarie e poi dal valore determinato si apporterà la detrazione relativa al costo per la pavimentazione. Se invece avesse avuto delle condizioni superiori a quelle ordinarie si apporterebbero le relative aggiunte.

Il metodo di stima è unico ed è sempre basato sulla comparazione. La comparazione si può attuare con procedimento sintetico od analitico. La stima sintetica è basata su comparazioni immediate con l'assunzione dei parametri di riferimento secondo i seguenti criteri:

- a) ad impressione o a vista;
- b) per comparazione (in base a parametri tecnici od economici);
- c) per valori tipici e per coefficienti di valutazione;
- d) storica.

Il procedimento analitico si identifica con l'aspetto economico della capitalizzazione. Si considera stima analitica anche quella in cui si risolve il quesito con un altro aspetto economico come è il costo e la trasformazione del bene.

Pag.16



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Tale metodo è poco adatto alla presente perizia estimativa per cui esaminiamo nel dettaglio i vari aspetti di una stima sintetica per la quale si è propensi.

Stima a vista.

È una stima comparativa nella quale il confronto matura nella mente del perito, senza documentazione di dati tecnici ed economici.

Il perito esamina il bene da stimare, e lo confronta mentalmente con altri beni simili, dei quali conosce il prezzo di mercato, e tenuto conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono, formula il suo giudizio di stima. È evidente che un tale procedimento richiede una profonda conoscenza tecnica ed economica del bene da stimare, acquisita attraverso una lunga esperienza.

Stima complessiva in base a parametri tecnici.

Per i fabbricati di civile abitazione il parametro tecnico più usato è il metro quadrato (mq), per i fabbricati industriali si usa il metro cubo (mc).

Al valore trovato poi si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni.

Stima comparativa in base a parametri economici

I parametri economici più usati sono: Canone d'affitto (Ca), Beneficio fondiario (Bf), Produzione lorda vendibile (Plv), Reddito netto (Rn).

Il canone d'affitto (Ca) si usa per i fondi ed anche per i fabbricati.

Il metodo scelto dallo scrivente è quello sintetico in base a parametri tecnici per i seguenti motivi: trasparenza, oggettività ed obiettività.

Il più probabile valore di mercato di un bene viene determinato tenendo conto dei prezzi di compravendita realizzati per lo stesso bene in passate contrattazioni.



Perché possa adottarsi tale procedimento è necessario:

- che il bene sia stato oggetto di recenti contrattazioni di compravendita;
- che il perito possa venire a conoscenza in modo certo dei prezzi effettivamente pattuiti e corrisposti nelle precedenti contrattazioni;
- che le condizioni economiche del momento siano all'incirca le stesse dell'epoca delle precedenti vendite (potere di acquisto della moneta, volume della domanda e dell'offerta. ecc.).

La stima per valori tipici e quella storica non vengono applicate quasi mai e risultano poco attendibili, specie in periodi di instabilità economica.

Per tutto quanto sopra detto è stata privilegiata la fonte dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che oggi è molto più affidabile rispetto al passato.

Vediamo ora più dettagliatamente le caratteristiche degli immobili definiti come fabbricati civili:

- Caratteristiche estrinseche:
 - L'esistenza o meno in zona di un mercato, uffici, scuole, asili, servizi pubblici, ecc...;
 - I collegamenti esistenti con le altre zone della città;
 - Vicinanza di zone verdi, salubrità della zona (vicinanza di raffinerie, industrie chimiche, ecc...);
 - Intensità del traffico e dei rumori della zona;
 - Zona popolare o residenziale.
- Caratteristiche intrinseche (cioè proprie del fabbricato):
 - Esposizione;
 - Panoramicità;
 - Orientamento delle facciate principali;
 - Luminosità;

Pag.18



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Tipologia dell'edificio (civile, economico, popolare, ecc...);
- Superficie coperta e cubatura;
- Esistenza di servitù (attive e passive);
- Numero dei vani ed ampiezza;
- Il grado di rifinitura del fabbricato e delle singole unità immobiliari;
- L'età del fabbricato;
- Caratteristiche degli impianti esistenti;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico e termico, ecc...);
- Caratteristiche delle fondazioni e delle strutture portanti;
- Lo stato di conservazione e manutenzione al momento della stima;
- Vincoli giuridici e possibili trasformazioni;
- Vincoli del piano regolatore con possibilità imminente di esproprio, ecc...

Se il fabbricato da valutare presenta caratteristiche particolari in confronto a quello medio ordinario, si procederà ad attribuire un valore maggiore o minore per tener conto delle caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile.

La valutazione di tali caratteristiche è sempre molto ardua ed estremamente soggettiva, così ad esempio il valore di appartamenti in zona di villeggiatura con veduta panoramica può essere aumentato del 10-15% in più rispetto alla media; negozi ubicati in vantaggiose posizioni il cui valore può aumentare del 30% o più di quello medio... ecc...

Le condizioni influenti sul valore dei terreni.

Vi sono condizioni intrinseche ed estrinseche che contribuiscono in senso positivo o negativo a determinare il valore di un terreno.

Si dicono condizioni intrinseche quelle che sono del fondo ed influiscono esclusivamente su quel fondo.

Pag.19



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Tra le più importanti abbiamo:

- la natura geologica ed agronomica del terreno;
- la giacitura: se in pianura, collina o montagna;
- l'ampiezza e la conformazione dell'immobile;
- la sistemazione del terreno ed i miglioramenti vari;
- la posizione (se vicina o lontana dai centri abitati, al mercato, a scali ferroviari);
- le servitù gravanti sul fondo;
- la presenza di falde freatiche e pozzi artesiani, ecc...

Le condizioni estrinseche sono invece quelle esterne al fondo oggetto di stima, esse influiscono sul valore di molti fondi o di un intero comprensorio.

Fra queste sono da ricordare:

- i fattori climatici;
- la presenza di industrie che inquinano l'ambiente;
- le vie di comunicazione o mezzi di collegamento con i centri più importanti di mercato.

Pag.20



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati

Dall'archivio edile del Comune di Rodi Garganico per i beni pignorati si riscontra la seguente situazione urbanistica.

Il complesso turistico ricettivo denominato [REDACTED] sito in Rodi G.co alla loc. "Pantanello" è stato regolarmente autorizzato con Permesso di Costruire n°70 del 25/08/2008 e con la successiva variante di cui alla DIA del 15/01/2010 prot. n°423 (vedi rispettivamente a pag.74 e pag.116 dell'Allegato "A").

Lo stesso complesso alberghiero è stato dichiarato agibile in seguito a SCIA per certificato di agibilità, con attestazione del Comune di Rodi G.co con provvedimento prot. 10172 del 28/09/2017 (vedi pag.194 e successive dell'Allegato "A").

L'appartamento in Lido del Sole, via dei Biancospini, fa parte di un immobile più ampio autorizzato con Licenza Edilizia n°45 del 22/08/1973 intestata a [REDACTED] nato a Mattinata (FG) il 03/08/2023.



5) Risposte ai quesiti

Quesito n°1 ed 1-bis:

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

Risposta n°1 ed 1-bis:

Sulla base della documentazione in atti si procede alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento quindi dal 01/01/2001 al 19/04/2021 vengono rilevate le seguenti provenienze e formalità:

Pag.22



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Oggetto del pignoramento:

A. A carico della [REDACTED] per la piena proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Rodi Garganico.

- 1) Fabbricato costruito o adeguato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Categoria D/8), sviluppantesi su piano S1 - T - 1, sito in Contrada Pantanello, censito in Catasto al Foglio 1 Particella 1923 graffata con la Particella 1924;
- 2) Terreno di are 03.31, censito in Catasto al Foglio 1 Particella 1453;
- 3) Terreno di are 63,07, censito in Catasto al Foglio 1 Particella 1863.

B. A carico di [REDACTED] per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, sul seguente immobile sito nel Comune di Rodi Garganico:

- 1 Abitazione in villini (Categoria A/7), ubicata al piano primo, numero interno 4 (quattro), sita in Via dei Biancospini, composta 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, censita in Catasto al Foglio 1 Particella 1441 sub 2.

Pag.23



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



QUADRO SINTETICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

1) Nel ventennio, gli immobili di cui al punto A oggetto del pignoramento sono della [REDACTED] con sede in Rodi Garganico, per la piena proprietà alla quale sono pervenuti:

- con atto di compravendita per Notaio Amendolare Francesco del 26 gennaio 1989, Repertorio numero 7205, trascritto il 3 febbraio 1989 ai numeri 1374 R.G. e 34280 R.P., da [REDACTED] [REDACTED] ad Egna (BZ) il 22 giugno 1927, gli immobili censiti in catasto al foglio 1 particelle 35 e 2389;
- con atto di compravendita per Notaio Amendolare Francesco del 7 febbraio 1990, Repertorio numero 2617, trascritto il 5 marzo 1990 ai numeri 1886 R.G. e 43152 R.P., da [REDACTED] [REDACTED] nata a Cagnano Varano il 15 gennaio 1928, [REDACTED] [REDACTED] nata a Cagnano Varano il 17 ottobre 1954, [REDACTED] [REDACTED] nato a San Severo l'1 marzo 1959, [REDACTED] nato a San Severo il 05/06/1963, [REDACTED] nato a San Severo il 5 giugno 1963, [REDACTED] nato a Cagnano Varano il 31 maggio 1932 e [REDACTED] nata a Cagnano Varano il 16 luglio 1936, l'immobile censito in catasto con la particella 1338 del foglio 1;
- con atto di compravendita del Notaio Steidl Francesco del 20 settembre 1990, Repertorio numero 1928, trascritto il 6 ottobre 1990 ai numeri 7978 R.G. e 6925 R.P., da [REDACTED] [REDACTED] nato a Roma il 15 luglio 1952, [REDACTED] nata a Roma il 17 novembre 1960, [REDACTED] nata a Roma il 15 agosto 1924 e [REDACTED] nato a

Pag.24



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Roma il 14 agosto 1949, l'immobile censito in catasto al foglio 1 particella 1378;

2) Nel ventennio l'immobile di cui al punto B è di [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per essergli stato attribuito con atto di divisione per Notaio Gentile Giovanni del 19 marzo 2021, Repertorio numero 48045, trascritto il 23 marzo 2021 ai numeri 2450 R.G. e 2112 R.P., intercorso con [REDACTED] nata ad [REDACTED] a [REDACTED] come sopra generalizzati, detto immobile era pervenuto:

- Per la nuda o proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, con atto di compravendita per Notaio Gentile Giovanni del 12 aprile 1977, Repertorio numero 1831, trascritto il 27 aprile 1977 ai numeri 2959 R.G. e 342785 R.P., da CLEMENTE Matteo nato a Mattinata il 3 settembre 1935, il quale si era riservato l'usufrutto sullo stesso;
- L'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà in seguito al decesso dell'usufruttuario [REDACTED]

Si precisa che, per il terreno censito in catasto con la Particella 35 di are 86.39 è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per Notaio D'Addetta Carla il 21 agosto 2008, Repertorio numero 16085, trascritto il 27 agosto 2008 ai numeri 8063 R.G. e 5841 R.P. a favore del Comune di Rodi Garganico e contro la società [REDACTED] con sede in Pescara, per la piena proprietà.

Pag.25



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Viene inoltre evidenziato quanto segue:
che gli immobili sopradescritti di cui alle lettere "A" "B" figurano in proprietà di:

████████████████████ con sede in Rodi Garganico, per la piena proprietà gli immobili di cui al punto A. e ██████████ nato ad Apricena il 5 marzo 1955, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile di cui al punto B.; e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio De Candia Pasquale del 27 giugno 2006, Repertorio numero 34234, iscritta il 30 giugno 2006 ai numeri 5321 R.G. e 970 R.P., a favore di ██████████
██████████ con sede ad Ancona, e contro la società ██████████
██████████ con sede in Pescara, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila e zero centesimi) capitale di euro 1.000.000,00 (unmilione e zero centesimi) sugli immobili di cui al punto A.;
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio De Candia Pasquale del 3 giugno 2010, Repertorio numero 43238, iscritta il 4 giugno 2010 ai numeri 4361 R.G. e 616 R.P., a favore di ██████████
██████████ e contro società ██████████ con sede in Pescara, per la piena proprietà relativamente agli immobili di cui al punto A.) e di ██████████ nata ad Apricena il 28 giugno 1953 e ██████████ nato ad Apricena il 5 marzo 1955, per la

Pag.26



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno relativamente all'immobile di cui al punto B., per la complessiva somma di euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila e zero centesimi) capitale di euro 600.000,00 (seicentomila e zero centesimi);

- Ipoteca legale, iscritta il 23 febbraio 2011 ai numeri 1450 R.G. e 246 R.P., a favore di [REDACTED] con sede in Foggia, e contro [REDACTED] con sede in Pescara, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 27.015,58 (ventisette milaquindici e cinquantotto centesimi) capitale di euro 13.507,79 (tredici mila cinquecentosette e settantanove centesimi) sull'immobile censito in catasto con la Particella 35 del Foglio 1 (D/8) e sul terreno censito in catasto con la Particella 1863 di are 63.07;

Verbale di pignoramento immobili trascritto il 2 novembre 2011 ai numeri 9056 R.G. e 6949 R.P., a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede in Apricena, e contro la società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Pescara, per la piena proprietà, sull'immobile di cui al punto A.1.

Il tutto risulta dalla certificazione del Notaio De Santis Luigi in atti e riprodotto a pag.69 dell'Allegato "A".

Pag.27



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Quesito n°1-ter:

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

Risposta 1-ter:

Dal confronto fra l'atto di pignoramento n°970 del 19/04/2021 e le visure catastali effettuate è stato verificato che i dati catastali dei beni pignorati non hanno subito nel tempo variazioni risultando i seguenti:

- Foglio 1, particella 1923 – Catasto fabbricati;
 - Foglio 1, particella 1924 – Catasto fabbricati;
 - Foglio 1, particella 1453 – Catasto terreni;
 - Foglio 1, particella 1863 – Catasto terreni;
 - Foglio 1, particella 1441, sub 2 – Catasto Fabbricati
- (vedi pag.4-27-34-23 e pag.65 Allegato "A").

Quesito n°1-quater:

1-quater) *Proceda 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) *Proceda 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;*

Pag.28



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta 1-quater:

Dalla visura ipotecaria effettuata a carico degli esecutati e riportata a pag.65 dell'Allegato "A" e dal certificato notarile riportato a pag.69 dello stesso Allegato "A" non risultano altre procedure esecutive in atto sugli stessi beni oggetto della presente procedura.

Risposta 1-quinquies:

Il sig. [REDACTED] soggetto a procedura esecutiva è sposato con la sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni come risulta dagli estratti dell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Apricena e riportato a pag.193 dell'Allegato "A".

Quesito n°2:

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

Risposta n°2:

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1) Fabbricati costruiti con esigenze commerciali in Contrada Pantaleo – Categoria D8

➤ Dati catastali:

Foglio 1 p.lla 1923-1924

➤ Confini:

- Foglio 1 p.lla 1761 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] Sede in Rodi Garganico (FG) C.F.:

- Foglio 1 p.lla 1453 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] nata a Ischitella (FG) il
09/01/1901 e [REDACTED]

- Via della More

Vedi pag.164-4-52-27 Allegato "A"

➤ Tipologia del bene:

Complesso turistico

➤ Ubicazione

Comune di Rodi G.co, contrada
Pantanello, S.N.;

Pag.29



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Destinazione Urbanistica: Zona "T"
- Accesso: Strada di collegamento Rodi G.co – Lido del sole.

2) Terreno agricolo seminativo incolto – attualmente spazio pubblico

- Dati catastali: Foglio 1 p.lla 1453
- Confini: - Foglio 1 p.lla 1923-1924 intestata a [REDACTED] Sede in Rodi Garganico (FG);
[REDACTED] nato a San Severo (FG) il 01/06/1966;
- Via delle More

Vedi pag.4- Allegato "A"

- Tipologia del bene: suolo con destinazione turistico/alberghiera ma di fatto spazio pubblico.
- Ubicazione: Strada Rodi G.co – Lido del Sole
- Destinazione Urbanistica: Zona "T"
- Accesso: Strada Rodi G.co – Lido del Sole

3) Terreno agricolo coltivato ad:

- Dati catastali: Foglio 1 p.lla 1863
- Confini: - Foglio 1 p.lla 1865 intestata a [REDACTED] nato a Carpino (FG) il 05/07/1929 e [REDACTED] nato a Carpino (FG) il 27/07/1938;
- Foglio 1 p.lla 1864 intestata a [REDACTED] [REDACTED] Sede in Rodi Garganico (FG);
- Spiaggia

Vedi pag.165-56-52 Allegato "A"

- Tipologia del bene: area destinata ad attività collettive e sportive
- Ubicazione: Strada Rodi G.co – Lido del sole

Pag.30



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Destinazione Urbanistica: Zona "F1"
- Accesso: Strada Rodi G.co – Lido del Sole

4) Abitazione residenziale in Lido del Sole, località di Rodi Garganico, Via dei Biancospini, interno 4, primo piano.

- Dati catastali: Foglio 1 p.lla 1441 sub.2 di vani 3,5;
- Confini: Area comune
Via dei Biancospini

Vedi pag.158 Allegato "A"

- Tipologia del bene: alloggio residenziale per vacanza estiva
- Ubicazione: via dei Biancospini – Lido del Sole.
- Destinazione Urbanistica: Zona turistica residenziale
- Accesso: via dei Biancospini

Pag.31



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



2-bis) *Proceda 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;*

Risposta n°2-bis:

Alle pag.125-157-163 dell'Allegato "A" è riportata l'ortofoto dove sono riportati i beni oggetto di pignoramento. In tale elaborato, reperito dal sito della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, si vede la sovrapposizione della situazione catastale con la foto satellitare di detti beni oggetti alla procedura esecutiva.

Quesito n°3:

Proceda alla analitica descrizione del bene, 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;

Pag.32



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta n°3:

Si riporta la descrizione analitica dei beni pignorati come segue:

A) Complesso turistico alberghiero per residenza estiva

Esso è identificato catastalmente al Foglio n° 1, particelle 1924 e n° 1923, Cat. D/8 in Rodi Garganico (FG) contrada Pantanello.

Provenienza:

Gli immobili sono della [REDACTED] con sede in Rodi Garganico, per la piena proprietà alla quale sono pervenuti: con atto di compravendita per Notaio Amendolare Francesco del 26 gennaio 1989, Repertorio numero 7205, trascritto il 3 febbraio 1989 ai numeri 1374 R.G. e 34280 R.P., da [REDACTED] nato ad Egna (BZ) il 22 giugno 1927, gli immobili sono censiti in catasto al foglio 1 particelle 35 e 2389.

Vedi visura storica a pag.4 dell'Allegato "A" e certificazione notarile a pag.69 dello stesso allegato.

Dall'estratto di mappa catastale e dall'ortofoto satellitare si vede che il complesso turistico è ubicato nel Comune di Rodi Garganico alla Contrada Pantanello, in prossimità delle seguenti vie pubbliche: Strada di collegamento Lido del Sole Rodi G.co.

La struttura turistica può essere distinta in due aree, rispettivamente per la zona dei servizi e per la residenza alberghiera (vedi planimetria generale a pag.7 dell'Allegato "A").

La zona dei servizi è costituita dai seguenti manufatti:

- A) Uffici, alloggi, deposito;
- B) Bungalow;
- C) Bagni;
- D) Ristorante, deposito alimenti;
- E) Deposito, sala motori;
- F) Piscina;
- G) Chiosco;

Pag.33



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- H) Sala motori piscine;
- I) Sala autoclave;
- J) Recinzione;
- K) Palco.

La zona residenziale alberghiera è identificata dai seguenti manufatti:

Bonngalow quadri familiari.

Passiamo ora alla descrizione delle singole costruzioni.

A/1) Uffici, alloggio, deposito

E' identificato catastalmente con la lettera "A" della particella 1923. La stessa identificazione viene utilizzata per planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.7 e pag.127 dell'Allegato "A"). L'edificio è costituito da piano interrato, piano terra e terrazzo sovrastante.

Il livello sottostrada è caratterizzato da una rampa di discesa ed un'area di manovra esterni all'edificio. Il piano interrato dell'edificio è destinato a deposito. L'altezza interna è di mt. 3,00.

Il piano terra è diviso in due parti. A sinistra si ha una veranda con alcuni gradini di accesso dalla Corte comune. Da tale veranda si entra in un disimpegno a cui sono collegati due uffici ed un W.C. a servizio della struttura alberghiera. A destra sullo stesso livello sono ricavati due mini alloggi con veranda, monocale e WC. Entrambi gli alloggi, sono collegati con scale autonome alla Corte comune.

Le caratteristiche tecnico costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tonnelloni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;

Pag.34



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

A/2) Bungalow quadrifamiliari

Sono identificati catastalmente con la lettera "B" della particella n° 1924. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi da pag.129 a pag.135 dell'Allegato "A").

Ogni edificio è costituito al solo piano terra con quattro unità immobiliari. Ognuna di esse è composta da una veranda, un monolocale ed un locale WC. L'altezza interna è di m. 3.00.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

A/3) Bungalow trifamiliari

Si trovano in un edificio identificato catastalmente con la lettera "B" della particella n° 1923. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.128 dell'Allegato "A").

Pag.35



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



L'edificio è costituito dal solo piano terra con tre unità immobiliari.

Ognuno di esse è composto da una veranda, un monolocale ed un locale WC. L'altezza interna è di m. 3,00.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

A/4) Bagni pubblici

Si trovano in un edificio identificato catastalmente con la lettera "C" della particella n° 1923. La stessa identificazione viene utilizzata per la planimetria di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.7 e pag.136 dell'Allegato "A"). La costruzione è costituita dal solo piano terra a cui si accede direttamente alla corte comune.

Ci sono due accessi ognuno dei quali porta a bagni pubblici costituiti da un antibagno e 16 WC dislocati sulle due parti di un corridoio centrale. Annesso all'antibagno è stato realizzato un WC per i disabili. L'altezza utile interna è di mt 3,00. Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;

Pag.36



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

A/5) Ristorante

E' costituito da un edificio identificato catastalmente con la lettera "D" della particella n° 1923. La stessa identificazione viene utilizzata per la planimetria di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.7 e pag.137 dell'Allegato "A").

La costruzione è costituita dal solo piano terra a cui si accede direttamente dalla Corte comune.

L'edificio è composto da una veranda e da un ampio locale destinato a ristorante. A questo ambiente è collegato un locale cucina con accesso anche dall'esterno. Ci sono anche due ambienti separati adibiti a deposito con solo accesso esterno dalla Corte comune e non comunicanti con il ristorante.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tonnelloni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

Pag.37



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



A/6) Deposito e sala motori

E' costituito da un edificio identificato catastalmente con la lettera "E" nella planimetria generale a pag.7 dell'Allegato "A". La stessa identificazione viene utilizzata per la planimetria di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.138 dell' Allegato "A").

Il fabbricato, formato da solo piano terra, ha un'altezza utile interna di mt. 3.00.

Esso si sviluppa in due ambienti separati destinati rispettivamente a deposito e a sala motori. Nel primo vengono riposti tutti i mezzi e le attrezzature a servizio del complesso turistico. Nel secondo sono ubicati i motori per il funzionamento degli impianti.

Un secondo locale deposito è posto vicino alla recinzione. Catastalmente è sempre indicato con la lettera "E" della particella n° 1923. L'altezza utile interna è di mt. 3,00. Anche questo edificio ha un'altezza utile interna di mt. 3,00 ed è costituita da solo piano terra.

Un terzo locale deposito è posto nella zona dei Boungalow. E' più piccolo rispetto agli altri. Viene identificato catastalmente con la lettera "E" della particella n° 1924. L'altezza utile interna è di mt. 3,00 ed è costituito da solo piano terra.

Le caratteristiche costruttive di tutti i locali deposito e sala motori sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;

Pag.38



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

A/7) Piscina grande

E' identificata catastalmente dalla lettera "F" nella particella 1923. (vedi pag.7 e pag.137 dell'Allegato "A"). Essa ha una profondità di mt. 1,50.

A/8) Piscina media

E' identificata catastalmente dalla lettera "F" nella particella 1923. (vedi pag.7 e pag.139 dell'Allegato "A"). Essa ha una profondità di mt. 1,80.

A/9) Piscina piccola

E' identificata catastalmente con la lettera "F" nella particella 1923. (vedi pag.7 e pag.139 dell'Allegato "A"). Ha la profondità adatta all'uso dei bambini.

A/10) Chiosco

E' identificato catastalmente con la lettera "G" della particella 1923. (Vedi pag.7 e pag.140 Allegato "A")

L'altezza netta interna è di mt.3,00.

E' ubicato tra le due piscine



A/11) Sala motori

E' ubicata in prossimità delle piscine ed è identificata catastalmente con la lettera "H" della particella 1923. Ha un'altezza interna di mt. 2,50 (vedi pag.7 e pag.140 – Allegato "A").

Le caratteristiche tecniche sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

A/12) Locale autoclave

E' ubicato al centro dell'area servizi. La sua identificazione catastale è data dalla lettera "I" della particella 1923. L'altezza utile interna è di mt. 3,00 (vedi pag.7 pag.140 – Allegato "A").

Le caratteristiche tecniche sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

Pag.40



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



A/13) Palco

E' ubicato tra il ristorante e la piscina principale ed è destinato a rappresentazioni di intrattenimento per gli ospiti della struttura turistica. L'identificazione catastale è data dalla lettera "H" della particella 1923. Ha un'altezza di mt. 4,00.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata. I presumibili costi di adeguamento con il rilascio delle certificazioni predette ammontano in totale ad € 15.000,00.

Per una esposizione più esaustiva dei luoghi è stato redatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" subalterno "B/A" e costituito dalle seguenti foto:

- Foto n°1: Recinzione del complesso turistico "[REDACTED]"
- Foto n°2: Strada provinciale Rodi G.co – Lido del Sole. Si osservi il marciapiede alberato che costeggia la strada;
- Foto n°3-8: Spiaggia a servizio del complesso turistico oltre la strada Rodi – Lido del Sole;
- Foto n°9-10-11: Ingresso al "Gargano Village" e palazzina Ufficio, alloggio, deposito;
- Foto n°12-13-14: Veranda dell'Ufficio;
- Foto n°15-18: Particolari dei servizi dell'alloggio;
- Foto n°18/1-18/2-18/3: Particolare locali uffici
- Foto n°18/4: Particolare dei pavimenti in ceramica;



- Foto n°19-23: Particolari della sistemazione esterna del villaggio turistico;
- Foto n°24÷27: Bagni pubblici e particolari relativi;
- Foto n°28-32: Ristorante;
- Foto n°33-40: Altri bagni pubblici e locali deposito;
- Foto n°41-50: Interni di bungalow residenziali estivi;
- Foto n°51-54: Veranda e particolari di pavimenti e parte dei bungalow;
- Foto n°55-58: Verande ed interni di altri bungalow plurimi;
- Foto n°59-67: Ristorante;
- Foto n°68-70: Piscina con impianto di acqua parco;

Si osservi che tutti gli ambienti manifestano la situazione di abbandono dei mesi invernali. Essi verranno ripristinati e resi agibili prima della stagione estiva.



B) Fondo rustico

E' un suolo identificato al Catasto terreni al fg. 1 delle particelle n° 1453 e n° 1863 (Vedi estratto di mappa ed ortofoto a pag.163-164-165 dell'Allegato "A").

La sua attuale coltivazione è a seminativo incolto per la part.1863 mentre la p.lla 1453 è spazio pubblico.

L'estensione è la seguente:

- Fg. 1, part. 1453: mq 331;
- Fg1, part. 1863: mq 6.308
- Totale estensione: mq 6.639

Provenienza:

- con atto di compravendita per Notaio Amendolare Francesco del 7 febbraio 1990, Repertorio numero 2617, trascritto il 5 marzo 1990 ai numeri 1886 R.G. e 43152 R.P., da [REDACTED]
[REDACTED] nata a Cagnano Varano il 15 gennaio 1928, [REDACTED]
[REDACTED] nata a Cagnano Varano il 17 ottobre 1954, [REDACTED]
[REDACTED] nato a San Severo l'1 marzo 1959, [REDACTED] nato a San Severo il 05/06/1963, [REDACTED] nato a San Severo il 5 giugno 1963, [REDACTED] nato a Cagnano Varano il 31 maggio 1932 [REDACTED] la nata a Cagnano Varano il 16 luglio 1936, l'immobile censito in catasto con la particella 1338 del foglio 1 (oggi n° 1863);
- con atto di compravendita del Notaio Steidl Francesco del 20 settembre 1990, Repertorio numero 1928, trascritto il 6 ottobre 1990 ai numeri 7978 R.G. e 6925 R.P., da [REDACTED]
[REDACTED] nato a Roma il 15 luglio 1952, [REDACTED]
nata a Roma il 17 novembre 1960, [REDACTED] nata

Pag.43



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



a Roma il 15 agosto 1924 e [REDACTED] nato a Roma il 14 agosto 1949, l'immobile censito in catasto al foglio 1 particella 1378 (oggi n° 1453);

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rodi G.co e riportato a pag.124 dell'Allegato "A", si evince quanto segue:

"I suoli censiti in Catasto al F. 1, p.lle 1453 e 1863 sulla base del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 1, p.lla 1453: ricade in Zona "T" (Turistica e/o alberghiera), con indice di f.t. O, 1 mc/mq, con procedura di intervento P.P. esteso su un 'area di almeno 10.000 mq., per la realizzazione di campeggi, posti roulotte, ecc., si specifica che nella zona sono consentite le trasformazioni dei campeggi in alberghi, secondo specifica normativa;
- Foglio 1, p.lla 1863:
 - ricade in gran parte ricade in Zona "Fl " (Attrezzature sportive), con indice di f.f. 0,02 mc/mq. destinata ad interventi per attività collettive e sportive;
 - ricade in parte di minor consistenza su sede stradale con previsione d'allargamento di sede stradale di Piano".

Per una esposizione più esaustiva dello stato dei luoghi è stato redatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" subalterno "B/C".

Foto n°78-79-80: Terreno seminativo incolto;

Pag.44



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



C) Appartamento in "Lido del Sole" località di Rodi Garganico (FG)
alla Via dei Biancospini int. 4, piano 1°.

Trattasi di un alloggio monofamiliare per residenza estiva nel comune di Rodi Garganico, contrada Lido del Sole, Via dei Biancospini int. 4, piano primo.

L'abitazione è ubicata in un edificio di quattro unità immobiliari tutte con ingresso autonomo. L'altezza interna è di mt. 2,80.

Il bene è composto da un'ampia veranda a cui si accede da una scala esterna. Da essa si entra nel soggiorno-pranzo a cui è collegata la cucina che ha una finestra verso l'esterno. Un piccolo disimpegno lo collega con la zona notte costituita da due camere da letto, rispettivamente matrimoniale e per i figli. Baricentrico rispetto all'alloggio è ubicato il bagno. Tutte le stanze sono dotate di finestra o balcone. L'immobile è identificato catastalmente al fig. 1 particella 1441 sub 2, cat. A/7, consistenza di 3,5 vani. La rappresentazione planimetrica catastale e quella dello stato di fatto sono riportati alle pag.26 e pag.159 dell'Allegato "A".

Provenienza:

l'immobile è di [REDACTED] nato ad Apricena il 28 marzo 1955, per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per essergli stato attribuito con atto di divisione per Notaio Gentile Giovanni del 19 marzo 2021, Repertorio numero 48045, trascritto il 23 marzo 2021 ai numeri 2450 R.G. e 2112 R.P., intercorso con [REDACTED] nata ad Apricena il 28 giugno 1953; a [REDACTED] e [REDACTED] come sopra generalizzati, detto immobile era pervenuto:

- Per la nuda o proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, con atto di compravendita per Notaio Gentile Giovanni del 12 aprile 1977, Repertorio numero 1831, trascritto il 27 aprile 1977 ai numeri 2959 R.G. e 342785 R.P., da [REDACTED] nato a

Pag.45



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Mattinata il 3 settembre 1935, il quale si era riservato l'usufrutto sullo stesso;

- L'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà in seguito al decesso dell'usufruttuario [REDACTED] nato ad Apricena il 9 maggio 1925, avvenuto il 27 maggio 2001.

Le caratteristiche tecniche costruttive dell'edificio, in cui è inserito l'appartamento esecutato, sono le seguenti:

Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata. I presumibili costi di adeguamento con il rilascio delle certificazioni predette ammontano in totale ad € 3.000,00.

Per una esposizione più esaustiva dello stato dei luoghi è stato redatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" subalterno "B/B" e costituito dalle seguenti foto:

Foto n°71: Vista dell'intero immobile costituito da piano terra e piano primo;

Foto n°72-73-

74: Ingresso e relativa scalinata per il primo piano;

Foto n°75: Veranda del piano primo;

Foto n°76: Infissi esterni del piano primo;

Foto n°77: Interno dell'alloggio ritratto nel periodo invernale.



Quesito n°4:

Gli accapi richiamati nel quesito si riferiscono alla numerazione dei punti riportati nell'incarico peritale.

L'esperto proceda:

- 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) *Proceda 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;*

Pag.47



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 6) Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) Proceda 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) Proceda 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;
- 10) Proceda 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

Pag.48



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

- 11) Proceda 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 necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1° settembre 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;*

Pag.49



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 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) Proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli Istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che

Pag.50



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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;

Risposta n°4:

Il bene oggetto di pignoramento forma due lotti da porre in vendita. Essi sono beni identificati nelle ortofoto e negli estratti di mappa a pag.125-126-163-164-165-157-158 e sulla planimetria a pag.7 dell'Allegato "A".

Per i lotti in questione sono individuate le caratteristiche richieste nel quesito soprariportato secondo quanto di seguito specificato

Lotto n°1:

E' costituito dal seguente bene pignorato:

A) Complesso turistico alberghiero per residenze estive.

Esso è identificato catastalmente al foglio n°1 p.lle 1924 e n° 1923, Cat. D/8 del Catasto Fabbricati. L'intestataria dell'immobile è la società  sede in Rodi Garganico (FG).

Dalla planimetria catastale riportata a pag.7 dell'Allegato "A" si evince che il complesso turistico è ubicato lungo la strada che collega "Lido del Sole" con Rodi Garganico.

Pag.51



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



B) Fondo rustico seminativo incolto della estensione di mq 331 attualmente spazio pubblico.

Esso è identificato catastalmente al foglio n°1 p.lla 1453 del Catasto Fabbricati. L'intestataria dell'immobile è la società [REDACTED] di Rodi Garganico (FG).

Dall'ortofoto e dall'estratto di mappa catastale, riportato a pag.163-164 dell'Allegato "A", si evince che l'immobile, identificato dalla particella 1453, è ubicato vicino alla Strada di collegamento Rodi G.- Lido del sole.

Sul bene in questione c'era l'usufrutto parziale di [REDACTED] [REDACTED] nata ad Ischitella (FG) il 09/01/1901 ormai deceduta (vedi visura catastale e certificato di morte).

C) Fondo rustico seminativo incolto della estensione di mq. 6.307.

Esso è identificato catastalmente al foglio n° 1 p.lla 1863 del Catasto terreni. L'intestataria dell'immobile è la società [REDACTED] di Rodi Garganico (FG).

Dall'ortofoto e dall'estratto di mappa catastale, riportati a pag.163-165 dell'Allegato "A", si evince che l'immobile, identificato dalla particella 1863, è ubicato vicino alla Via di collegamento Rodi G.- Lido del Sole.

L'estensione complessiva del lotto n° 2 è la seguente:

- Fg. 1, part. 1453: mq 331;
- Fg1, part. 1863: mq 6.638
- Totale estensione: mq 6.639

I beni identificati ai precedenti punti "A" e "B" della risposta n° 3 costituiscono un unico lotto che sono esaustivamente individuati nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N°1".

In esso sono date tutte le risposte richieste nel quesito n°4.

Pag.52



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Lotto n°2:

E' costituito dal seguente bene pignorato:

D) Appartamento in Lido del Sole nel Comune di Rodi G.co alla Via dei Biancospini inter. 4, piano 1°.

Esso è identificato catastalmente al foglio n°1 p.lla 1441, sub 2 C del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è [REDACTED] nato ad Apricena il 05/03/1955 in regime di separazione dei beni.

Dall'ortofoto e dalla mappa catastale riportate a pag.157-158 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile, identificato dalla particella 1441 è ubicato alla Via dei Biancospini, interno 4, piano 1 località "Lido del Sole" nel comune di Rodi G.co (FG).

Il bene in questione costituisce un unico lotto che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N°2".

In esso sono date tutte le risposte richieste nel quesito n°4.

Quesito n°5:

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 edilizia ed urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Pag.53



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta n°5:

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI IN VENDITA:

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO – LOTTO N°1	
I beni costituenti il lotto sono identificati con le sigle “A”, “B”, e sono esaustivamente individuati nel FASCICOLETTO N°1 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3 lettera “A”. Di seguito vengono riportati gli specchietti riepilogativi ai singoli beni. Per il fondo rustico individuato come bene “B” vengono riportati gli specchietti riepilogativi delle singole particelle che lo compongono ed indicate come B/1 e B/2	
BENE “A”	
Tipologia del bene:	complesso turistico
Sommatoria descrizione:	struttura turistico alberghiera per residenza estiva
Comune di ubicazione:	Rodi G.co – Via di collegamento fra Rodi G.co e Lido del Sole
Confini:	- Foglio 1 p.lla 1761 intestata a [REDACTED] [REDACTED] Sede in Rodi Garganico (FG) C.F.: 03027730716; - Foglio 1 p.lla 1453 intestata a [REDACTED] [REDACTED] nata a Ischitella (FG) il 09/01/1901 [REDACTED] Via della More
Dati catastali:	F. 1 p.lle 1924 e 1923
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg.1 p.lla n° 1924 e n°1923 (Vedi risposta n° 3 lett. A per i dettagli)
Attuale proprietario	[REDACTED]
Titolo di provenienza del bene	Atto di acquisto
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Sì
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100



BENE "B/1"	
Tipologia del bene:	fondo rustico edificatorio
Sommatoria descrizione:	terreno attualmente aperto al pubblico dell'estensione di mq.331
Comune di ubicazione:	Rodi G.co
Confini:	- Foglio 1 p.lla 1923-1924 intestata a [REDACTED] Sede in Rodi Garganico (FG); - [REDACTED] nato a San Severo (FG) il 01/06/1966; Via delle More
Dati catastali:	F. 1 p.lla 1453
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	
Attuale proprietario	Società [REDACTED] di Rodi Garganico
Titolo di provenienza del bene	Atto di acquisto
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Sì
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100



BENE "B/2"	
Tipologia del bene:	fondo rustico edificatorio
Sommatoria descrizione:	terreno agricolo seminativo incolto della estensione di mq.6307
Comune di ubicazione:	Rodi G.co
Confini:	- Foglio 1 p.lla 1865 intestata [REDACTED] nato a Carpino (FG) il 05/07/1929 e [REDACTED] nato a Carpino (FG) il 27/07/1938; - Foglio 1 p.lla 1864 intestata a [REDACTED] Sede in Rodi Garganico (FG); Spiaggia
Dati catastali:	F. 1 p.lla 1863
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	
Attuale proprietario	Società [REDACTED] di Rodi Garganico
Titolo di provenienza del bene	Atto di acquisto
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Sì
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°1 da porre a base d'asta è di € 1.730.000.

Esso è completamente in proprietà dell'esecutata pertanto va venduta per intero.

Per maggiori dettagli si rinvia al Fascicoletto n°1 ed ai precedenti paragrafi.

Pag.56



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO – LOTTO N°2	
Il bene del lotto è identificato con la sigla “A” ed è esaustivamente individuati nel FASCICOLETTO N°2 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3 lettera “C”. Di seguito viene riportato uno specchietto riepilogativo	
BENE “A”	
Tipologia del bene:	appartamento residenziale estiva
Sommatoria descrizione:	alloggio costituito da tre vani ed accessori
Comune di ubicazione:	Rodi G.co (FG), località Lido del Sole
Confini:	Area comune
Dati catastali:	F. 1 p.lla 1441 sub. 2
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°__vani)	F. 1 p.lla 1441 sub 2 tre vani + accessori, primo piano, Via dei Biancospini
Attuale proprietario	Società [REDACTED] di Rodi Garganico
Titolo di provenienza del bene	Atto di acquisto
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Sì
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°3 da porre a base d'asta è di € 71.000,00.

Esso è completamente in proprietà della esecutata pertanto va venduto per intero.

Per maggiori dettagli si rinvia al Fascicoletto n°2 ed ai precedenti paragrafi.

Pag.57



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione la seguente documentazione:

- Allegato "A": Verbali, grafici, planimetrie, documentazione catastale, OMI e varie;
- Allegato "B": Repertorio fotografico;
- Fascicolo n° 1
- Fascicolo n° 2

Torremaggiore, li 16/05/2024

Il C.T.U.

(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.58



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

