

TRIBUNALE DI LUCERA

Stima Immobiliare
per la procedura esecutiva promossa da
BANCO DI NAPOLI
contro

Es. 144/94

G.E. : dott.ssa G.M. TAVANO

Esperto : E. A. ROBUSTO



TRIBUNALE DI LUCERA

Relazione di stima per l'accertamento del valore degli immobili di proprietà della

per la procedura esecutiva promossa dal BANCO di NAPOLI S.p.a. c/ Hotel Miramare di Petracca Francesco & C. S.n.c., pendente dinanzi il Tribunale di Lucera, Es. n° 144/94.

G.E.: Dott.ssa G.M. TAVANO

-----00000-----

Premessa

Il sottoscritto Arch.E.A.ROBUSTO, veniva nominato dalla S.V. "Esperto nella stima" per la procedura esecutiva in epigrafe in data 20 marzo 1995, in data 30 giugno 1995 egli prestava giuramento di rito e gli venivano posti i seguenti quesiti peritali:

1 - preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti-ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera- se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si siano succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

2 - ispezioni il compendio pignorato;

3 - ne rediga le planimetrie;

4 - proceda ai rilevamenti fotografici;

5 - accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote di spettanza di ciascuno;

6 - accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto;

7 - determini la consistenza dei beni;

8 - proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle, e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali;

9 - verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; proceda se del caso all'accatastamento dei beni a nome del debitore;

10 - determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM;

11 - accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;

12 - a conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.

In data 1 luglio 1995 si inviava lettera raccomandata al debitore comunicando giorno ed ora del sopralluogo, che si è regolarmente tenuto in data 8 luglio 1995 alle ore 10,30; ulteriori visite si sono eseguite in date 11-12-13-23-24-26-29 luglio 1995 ed in date 21-22-23-24-28 agosto 1995 ed in date 2-4-6 settembre 1995. In più occasioni si eseguivano ricerche presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera, presso il Tribunale di Lucera (Cancelleria Esecuzioni ed Ufficio Società), presso l'U.T.E. di Foggia e presso l'Archivio Notarile



di Lucera. In data 31 agosto ed in data 1 settembre 1995 ci si recava presso l'Ufficio del Registro di S. Severo ed in data 12 settembre 1995 si consegnava all' Ufficio del Registro di Roma richiesta di valore concordato ai fini dell' I.N.V.I.M.. In più riprese ci si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi G. per accertamenti sulla legittimità delle costruzioni.

Atto di pignoramento immobiliare

Nell'atto di pignoramento immobiliare sono riportati i seguenti beni esecutati in Rodi Garganico:

- *intero fabbricato da cielo a terra sito in Rodi Garganico con n° 4 piani fuori terra oltre un sottotetto, posto tra le vie XX Settembre (via Marina) e Cavour e costituito precisamente da:*

1) - *Al piano terra: zona ricezione albergo - bar ristorante con annessa cucina, ripostigli e n° 2 w.c. - locale caldaia e cortile - pozzo luce nel quale si sviluppa la scalinata e l'ascensore che assicurano i collegamenti verticali.*

2) - *Al primo piano: atrio comune che dà accesso a due camere munito di w.c. e ad un appartamento, composto di cucina-w.c.-bagno-disimpegno e n°5 vani di cui tre intercomunicanti.*

3) - *Al secondo piano: n° 14 camere con annesso w.c., lavanderia e ripostiglio; detto secondo piano, tramite una porta ed un vano ripostiglio, dà la possibilità di accedere anche dalla sovrastante via Crocifisso.*

Quanto innanzi è riportato nel N.C.E.U. di Rodi G. alla Partita n° 1004697 del Fl. 19:

- *p.lla 803 sub 1, via XX Settembre n° 4, p.2, D/2;*



- p.lla 912 sub 5. via XX Settembre n° 4, p.2:
- p.lla 912 sub 1, via XX Settembre n° 2, p.T., C/2:
- p.lla 912 sub 3, via XX Settembre n°4, p.1. A/3:
- p.lla 912 sub 4. via XX Settembre n°4, p.1. A/4.

Nonché da:

- a) - locali posti al piano terra di via Marina, composti da n° 2 grossi vani ed accessori, con terrazzo prospiciente la via XX Settembre. confinante con la via Marina, con propr. della stessa ditta. con terrapieno sotto Via Cavour e con propr. Colaianni Nicola;
- b) - locale al primo piano, con accesso da androne comune alla stessa ditta, composto da n° 1 grosso vano adibito a lavanderia e n° 1 grosso vano ed accessori con ingresso da cortile esclusivo scoperto, confinanti con propr. della stessa ditta e prospicienti la via XX Settembre;
- c) - locali posti al piano secondo, con accesso comune con altra proprietà, costituiti da n° 4 grossi vani ed accessori, confinanti con propr. della stessa ditta, con eredi Conte. aggettante su via Cavour e via XX Settembre;
- d) - locali posti al piano terzo, con ingresso da scala prospiciente la via Cavour. costituiti da n° 5 vani ed accessori, confinanti con propr. della stessa ditta, con eredi Conte, prospiciente la via Cavour e via XX Settembre.

Quanto innanzi è riportato nel N.C.E.U. di Rodi G. ancora alla Partita n° 1005643, del Fl. 19:

- p.lla 793 sub 10, via Marina n°17, p.T., A/6;
- p.lla 802, via Cavour n° 3, A/6;



- p.lla 803 sub 6;
- p.lla 803 sub 2, via Marina, p.T., A/6;
- p.lla 803. sub 4, via Cavour n° 3, p.T., A/6;
- p.lla 803 sub 7, via Cavour n° 3, p.1, A/4;
- p.lla 803 sub 9, via Cavour n°3, p.2, A/4.

P R I M O L O T T O

Quesito n° 1

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti-ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera- se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si siano succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La documentazione prodotta è completa e riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio precedente al pignoramento immobiliare; ulteriori verifiche, però, si sono eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera in date 15 luglio e 28 luglio 1995 sia sul nominativo della società riportata in atto di pignoramento imm. e sia sull'ultima denominazione risultante da ricerche eseguite presso il Tribunale di Lucera - Cancelleria Commerciale.

Quesito n° 2

Ispezioni il compendio pignorato.

Il compendio pignorato è stato ispezionato in date 8-11-12-13-23-24-26-29 luglio 1995, in date 21-22-23-24-28 agosto 1995 ed in date 2-4-6 settembre 1995.

Quesito n° 3

Ne rediga le planimetrie.

Gli immobili, di cui all'atto di pignoramento immobiliare, sono stati rilevati e rappresentati nelle planimetrie di cui all' *Allegato A*).

Quesito n° 4

Proceda ai rilevamenti fotografici.

Gli immobili sono stati ripresi con fotografie dal n°1 al n°31, contenute nell' *Allegato B1*) ed indicate come posizione di ripresa nell'*Allegato B2*).

Quesito n° 5

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote di spettanza di ciascuno.

La società "
risulta essere proprietaria del 100% dei beni pignorati, ad esclusione della proprietà di 1/3 (un terzo) dell'androne o vestibolo d'ingresso avente accesso da via XX Settembre n° 4 (Foto n°4), che appartiene ai coniugi (proprietari del 3° piano); i rimanenti 2/3 di proprietà dell'androne appartengono al suindicato "

(clausola dell'atto di vendita è che l'accesso al terzo piano avverrà


esclusivamente da via Cavour n° 3 qualora l'immobile vada locato a terzi).

La proprietà è pervenuta alla debitrice con atto per notar Quirino Gamberale del 17 dicembre 1987 e con atto per notar Emma La Monaca del 5 maggio 1988. La comproprietà dell'androne d'ingresso di via XX Settembre n° 4 è stabilita con atto per notar Felice D'Onofrio del 22 luglio 1968 e da suo atto di rettifica del 23 luglio 1968, nonché da sentenza del Tribunale di Lucera del 12/1/977 a seguito causa civile iscritta al n° 743 del R.G. il 6/12/973. CR

Da ricerche eseguite presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Lucera, si è accertato che la ditta debitrice ha variato più volte l'intestazione e la ragione sociale, la cui ultima risulta essere la seguente: (atto notaio Di Bitonto del 18/10/1993). In data 18/10/1993, inoltre, a mezzo scrittura privata, si eseguiva una cessione di quote societarie da I

Attualmente è in corso un procedimento legale di annullamento di tale trasferimento.

Si fa, inoltre, presente che la p.lla 802 del Fl. 19, riportata in atto di pignoramento immobiliare, non è riportata nell'atto di vendita a rogito notar Quirino Gamberale di Roma, essa è però graffata e facente parte inscindibile della p.lla 803 sub 6. Ciò è evincibile dai certificati catastali allegati e dalla notazione d'Ufficio riportata superiormente alla piantina catastale.



Quesito n° 6

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

I beni pignorati non risultano gravati da usufrutto.

Quesito n° 7

Determini la consistenza dei beni (primo lotto).

Il Primo Lotto è costituito da:

Piano terreno

- Hall, cortile scoperto, ristorante, bar, cucina, ripostigli, deposito e locale centrale termica, ha accesso da via XX Settembre n° 4 in Rodi Garganico;

Primo piano

- n°10 camere hotel con bagni, ripostigli, ingresso-bar-gelateria con ingresso anche da via Marina n° 15 e n° 17;

Secondo piano

- n° 15 camere hotel con bagni, ripostiglio, disimpegno, lavanderia e ripostiglio, con accesso anche dall'interno n° 3 di via Cavour n° 25.

PIANO TERRENO	
Hall, Ristorante, Cucina, Ripostigli, Centrale termica, Bagni, Cortile a cielo scoperto.	
Superficie lorda	mq. 478,40
Superficie netta	mq. 324,60



PIANO PRIMO	
N°10 camere hotel con servizi, Ripostigli, Ballatoio, Galateria, Saletta piano-bar, Bar, Ingresso	
Superficie lorda	mq. 606,88
Superficie netta	mq. 368,66
PIANO SECONDO	
N° 15 camere hotel con servizi, Ballatoio, Ripostigli, Disimpegno, Lavanderia.	
Superficie lorda	mq. 543,00
Superficie netta	mq. 317,00

Quesito n° 8

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle, e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

VALORE DEL LOTTO

£. 4.070.000.000 in c.t.

così computato:

PIANO TERRENO	
Hall, Ristorante, Cucina, Ripostigli, Centrale termica, Bagni, Cortile a cielo scoperto.	
mq.478 x £./mq.2.500.000	£.1.195.000.000
PIANO PRIMO	
N°10 camere hotel con servizi, Ripostigli, Ballatoio, Galateria, Bar, Saletta piano-bar, Ingresso.	
mq. 607 x £./mq.2.500.000	£.1.517.500.000

PIANO SECONDO	
N°15 camere hotel con servizi, Ballatoio, Ripostigli, Disimpegno, Lavanderia.	
mq. 543 x £./mq.2.500.000	£.1.357.500.000
TOTALE	£.4.070.000.000

Edificio adibito ad Hotel e Ristorante, avente accesso da via XX Settembre nn° 2 e 4, da via Marina nn° 15 e 17 e dall'interno n° 3 di via Cavour n° 25, in Rodi Garganico, sviluppantesi su tre livelli (piano terreno, primo e secondo), con accessori (cucina, ripostigli, centrale termica, bar-gelateria, saletta piano-bar, lavanderia e disimpegno).

L'immobile confina, procedendo in senso orario:

PIANO TERRENO

Con via XX Settembre, con via Fontanella su due lati, con propr. Sanzone e con terrapieno sottoposto a propr. della stessa ditta.

PRIMO PIANO

Con via XX Settembre, con via Fontanella su due lati, con propr. Sanzone su due lati e con propr. Russo Nicola.

SECONDO PIANO


Con via XX Settembre, con via Fontanella su due lati, con propr. Russo Carlotta e con propr. Russo Vincenzo.

In Catasto l'immobile è stato denunciato in data 19/9/1995 e registrato il 19/9/1995 al n°473 e si è in attesa di identificativi.

Quesito n° 9

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare,verifichi la regolarità di eventuali vulture non

evase; proceda se del caso all'accatastamento dei beni a nome del debitore.

A seguito denuncia del sottoscritto, consegnata in data 19/9/1995 e registrata in data 19/9/1995 al n° 473/100.58 si è in attesa di ulteriori identificativi. 

E' stata altresì eseguito frazionamento e voltura dell'androne del piano terreno anche a nome degli aventi diritto Sigg.ri Di Fazio Francesco e Galullo Bartolomea. L'intera documentazione è contenuta nell'allegato C).

Quesito n° 10

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVTM.

Per l'acquisto fatto con atto per notar Emma La Monaca, reg. il 24/5/988 al n° 2132 in S. Severo, ad un valore dichiarato di £. 595.000.000 ha fatto seguito un valore accertato di £. 733.150.000; a tale verifica ha fatto seguito un ricorso alla Commissione Tributaria di I° grado ed è in attesa di definizione; pertanto per il calcolo dell'I.N.V.I.M., attualmente, fa fede il valore dichiarato in atti.

Per l'acquisto fatto con atto per notar Quirino Gamberale in Roma, Reg. il 5/1/988 al n° 974/IV, il valore dichiarato in atti (£. 80.000.000) non è stato sottoposto a rettifica . La documentazione è contenuta nell'allegato D).

Quesito n° 11

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

L'edificio è in buona parte di vecchissima costruzione (l'impianto è medievale); le modifiche che sono state apportate sono legittimate da Concessione in Sanatoria n° 51 del 6 ottobre 1989, da



Concessione Edilizia n° 7 del 4/02/988 e da Concessione Edilizia n° 25 del 13/03/990. La documentazione è contenuta nell'allegato D).

Quesito n° 12

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.

LOTTO N° 1 Complesso alberghiero sito in Rodi Garganico con accessi da via XX Settembre nn°2-4, da via Marina nn°15-17 e da via via Cavour n°25 int. 3, costituito da:

PIANO TERRENO comprendente androne, bar, ristorante, cucina, ripostigli, centrale termica, cortile scoperto, per una superficie lorda di mq. 478;

PIANO PRIMO comprendente n° 10 camere hotel con bagno. n° 2 ripostigli, ballatoio, gelateria-bar-saletta piano bar-ingresso. per una superficie lorda di mq. 607;

PIANO SECONDO comprendente n° 15 camere hotel con bagno. ripostigli, ballatoio, lavanderia, disimpegno, per una superficie lorda di mq. 543.

Superficie Lorda Totale dei tre livelli mq. 1.628

Con la precisazione che la p.lla 912 sub 8, del Fl. 19, corrispondente all'androne di via XX Settembre n°4, viene venduta per la quota di 2/3 indivisi.

L'immobile confina, procedendo in senso orario:

- al Piano Terreno con via XX Settembre. con via Fontanella su due lati. con propr. Sanzone e con terrapieno sottoposto a propr. della stessa ditta;



- al Primo Piano con via XX Settembre, con via Fontanella, con propr. Sanzone e con propr. Russo Nicola;
- al Secondo Piano con via XX Settembre, con via Fontanella su due lati, con propr. Russo Carlotta e con propr. Russo Vincenzo.

Il sottoscritto ha eseguito denuncia di variazione consegnata il 19/9/1995, registrata il 19/9/1995 al n° 473/M00.58 - Fl. 19, p.lla ^{793/13} 803/12 e p.lla ^{912/7} 912/8

Si avverte che a favore dell'unità immobiliare in terzo piano del fabbricato (non oggetto della presente vendita, perchè di proprietà di terzi), vi è una servitù di passaggio limitata al solo androne di via XX Settembre n° 4, come da compravendita per notar Felice D'Onofrio del 22/7/68, da suo atto di rettifica del 23/7/78 e da sentenza giudiziale del Tribunale di Lucera del 26/5/77, riportate nell'allegato D).

PREZZO BASE D'ASTA

£. 4.070.000.000 in c.t.

SECONDO LOTTO

Quesito n° 1

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti-ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera- se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si siano succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La documentazione prodotta è completa e riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio precedente al pignoramento immobiliare; ulteriori verifiche, però, si sono eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera in date 15 luglio e 28 luglio 1995 sia sul nominativo della società riportata in atto di pignoramento imm. e sia sull'ultima denominazione risultante da ricerche eseguite presso il Tribunale di Lucera - Cancelleria Commerciale, le certificazioni sono riportate nell'allegato D).

Quesito n° 2

Ispezioni il compendio pignorato.

Il compendio pignorato è stato ispezionato in date 8-11-12-13-23-24-26-29 luglio 1995, in date 21-22-23-24-28 agosto 1995 ed in date 2-4-6 settembre 1995.

Quesito n° 3

Ne rediga le planimetrie.

Gli immobili, di cui all'atto di pignoramento immobiliare, sono stati rilevati e rappresentati nelle planimetrie di cui all' *Allegato A)* [1]

Quesito n° 4

Proceda ai rilevamenti fotografici.

Gli immobili sono stati ripresi con fotografie dal n° 38 al n° 44, contenute nell' *Allegato B1)* ed indicate come posizione di ripresa nell'*Allegato B2)*.



Quesito n° 5

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote di spettanza di ciascuno.

La società " S. C. S. S. S.
risulta essere proprietaria del 100% dei beni pignorati.

La proprietà è pervenuta alla debitrice con atto per notar Quirino Gamberale del 17 dicembre 1987.

Da ricerche eseguite presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Lucera, si è accertato che la debitrice ha variato più volte l'intestazione e la ragione sociale, la cui ultima risulta essere la seguente: S. C. S. S. S.
(atto notaio Di Bitonto del 18/10/1993). In

data 18/10/1993, inoltre, a mezzo scrittura privata, si eseguiva una cessione di quote societarie da S. C. S. S. S. alla S. C. S. S. S. S.A.. Attualmente è in corso un procedimento legale di annullamento di tale trasferimento.

Si fa, inoltre, presente che la p.lla 802 del Fl. 19, riportata in atto di pignoramento immobiliare, non è riportata nell'atto di vendita a rogito notar Quirino Gamberale di Roma, ma essa è graffiata e facente parte inscindibile della p.lla 803 sub 6, come è evincibile dai certificati catastali allegati e dalla notazione d'Ufficio riportata superiormente alla piantina catastale.

Quesito n° 6

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

I beni pignorati non risultano gravati da usufrutto.

Quesito n° 7***Determini la consistenza dei beni (Secondo Lotto).***

Il Secondo Lotto è costituito da abitazione di un solo vano di grandi dimensioni ed accessori (bagno e cucina), in secondo piano (da via XX Settembre), accessibile da cortile che dà su via Cavour n° 25, al n° 1 d'interno, in Rodi Garganico.

Agli ambienti abitativi si accede da stretto corridoio scoperto su cui si apre oltre la porta dell'abitazione anche un piccolo ripostiglietto.

ABITAZIONE IN SECONDO PIANO 2 	
Superficie lorda	mq. 99,40
Superficie netta	mq. 54,00

Quesito n° 8

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle, e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

VALORE DEL LOTTO

£. 199.000.000 in c.t.

così computato:

ABITAZIONE IN SECONDO PIANO 2 	
mq. 99,40 x £./mq. 2.000.000	£. 198.800.000

L'abitazione in secondo piano, accessibile da cortile su via Cavour n° 25, contraddistinto dal n° 1 d'interno, in Rodi G., è costituita da un solo grande vano abitativo e servizi (bagno e cucina), nonché ripostiglietto nel corridoio scoperto. (Foto nn° 38-44).



Agli ambienti abitativi si accede da stretto corridoio scoperto (vedi Foto nn° 38 - 39).

L'immobile confina, procedendo in senso orario, con via XX Settembre, con propr. della stessa ditta, con cortile interno di via Cavour n° 25 e con propr. di Russo Vincenzo.

In Catasto l'immobile è stato denunciato dal sottoscritto in data 19/9/1995, con variazione registrata il ~~19/9/95~~ al n° 473, Fl. 19, p.lla 803 sub 6 e p.lla 802, graffate, in attesa di altri identificativi. ~~---~~

Quesito n° 9

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare, verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; proceda se del caso all'accatastamento dei beni a nome del debitore.

L'immobile è stato dal sottoscritto denunciato in data 19/9/1995, registrata in data ~~19/9/95~~ al n° 473, Fl. 19, p.lla 803 sub 6 e p.lla 802, graffate. Si è in attesa di ulteriori identificativi. ~~---~~

La documentazione è riportata nell'allegato C).

Quesito n° 10

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Per l'acquisto fatto con atto per notar Quirino Gamberale. Reg. il 5/1/1988 al n° 974/IV, il valore dichiarato in atti (£. 80.000.000) non è stato sottoposto a rettifica. Le certificazioni sono contenute nell'allegato D).

Quesito n° 11

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

L'edificio è in buona parte di vecchissima costruzione (l'impianto è medievale); le modifiche che sono state apportate sono legittimate da Concessione in Sanatoria n° 51 del 6 ottobre 1989, da Concessione Edilizia n° 7 del 4/02/988 e da Concessione Edilizia n° 25 del 13/03/990. Le certificazioni sono contenute nell'allegato D).

Quesito n° 12

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.

LOTTO N° 2 Abitazione di un solo vano di grandi dimensioni ed accessori (bagno, cucina e ripostiglio), in secondo piano, accessibile da cortile comune che dà su via Cavour n° 25, contrassegnata dal n° 1 d'interno, in Rodi Garganico.

Superficie Lorda Totale dell'abitazione mq. 99,40

L'immobile confina, procedendo in senso orario:

Con via XX Settembre, con propr. della stessa ditta, con cortile interno di via Cavour n° 25 e con propr. di Russo Vincenzo.

In Catasto l'immobile è stato denunciato dal sottoscritto in data 19/9/95, con registrazione del ~~19/9/95~~ n°473 al Fl.19, p.lla 803 sub 6 e p.lla 802, graffate.

PREZZO BASE D'ASTA

£. 199.000.000 in c.t.

TERZO LOTTO

Quesito n° 1

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti-ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera- se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si siano succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La documentazione prodotta è completa e riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio precedente al pignoramento immobiliare: ulteriori verifiche, però, si sono eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera in date 15 luglio e 28 luglio 1995 sia sul nominativo della società riportata in atto di pignoramento imm. e sia sull'ultima denominazione risultante da ricerche eseguite presso il Tribunale di Lucera - Cancelleria Commerciale, le certificazioni sono riportate nell'Allegato D).

Quesito n° 2

Ispezioni il compendio pignorato.

Il compendio pignorato è stato ispezionato in date 8-11-12-13-23-24-26-29 luglio 1995, in date 21-22-23-24-28 agosto 1995 ed in date 2-4-6 settembre 1995.

Quesito n° 3

Ne rediga le planimetrie.



Gli immobili, di cui all'atto di pignoramento immobiliare, sono stati rilevati e rappresentati nelle planimetrie di cui all' *Allegato A)* [3]

Quesito n° 4

Proceda ai rilevamenti fotografici.

Gli immobili sono stati ripresi con fotografie dal n° 45 al n° 52, contenute nell' *Allegato B1)* ed indicate come posizione di ripresa nell'*Allegato B2)*.

Quesito n° 5

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote di spettanza di ciascuno.

La società " S. C. S. S. S.
risulta essere proprietaria del 100% dei beni pignorati.

Da ricerche eseguite presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Lucera, si è accertato che la debitrice ha variato più volte l'intestazione e la ragione sociale, la cui ultima risulta essere la seguente: S. C. S. S. S.
(atto notaio Di Bitonto del 18/10/1993). In data 18/10/1993, inoltre, a mezzo scrittura privata, si eseguiva una cessione di quote societarie da S. C. S. S. S. alla S. C. S. S. S.

Attualmente è in corso un procedimento legale di annullamento di tale trasferimento.

Quesito n° 6

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

I beni pignorati non risultano gravati da usufrutto.

**Quesito n° 7*****Determini la consistenza dei beni (Terzo Lotto).***

Il Terzo Lotto è costituito da un'abitazione di due grandi vani ed accessori (bagno e cucina) in terzo piano (da via XX Settembre), che prende ingresso da disimpegno comune identificato col n° 5 d'interno, in via Cavour n° 25, a Rodi Garganico.

Al disimpegno si arriva da ripida scala in pietra di due rampe proveniente dal sottostante cortile scoperto.

ABITAZIONE IN TERZO PIANO [3]	
Superficie lorda	mq. 126
Superficie netta	mq. 72

Quesito n° 8

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle, e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

VALORE DEL LOTTO

£. 378.000.000 in c.t.

così computato:

ABITAZIONE IN TERZO PIANO [3]	
mq. 126 x £./mq. 3.000.000	£. 378.000.000

L'abitazione in terzo piano di due grandi vani ed accessori (bagno e cucina), accessibile da disimpegno comune contraddistinto dal n° 5 d'interno di via Cavour n° 25, in Rodi Garganico.

L'immobile confina, procedendo in senso orario, con via XX Settembre, fronteggia propr. Di Fazio Francesco e Galullo Bartolomea, con propr. Conte Maria Stella e prospiciente su via Cavour.

In Catasto l'immobile è stato denunciato dal sottoscritto in data 19/9/1995 e registrato il 19/9/1995 al n°473 , Fl. 19, p.lla 803 sub 7.

Quesito n° 9

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare,verifichi la regolarità di eventuali vulture non evase; proceda se del caso all'uccatastamento dei beni a nome del debitore.

L'immobile è stato dal sottoscritto denunciato in data 19/9/1995, registrato il 19/9/95 al n°473 al Fl.19, p.lla 803 sub 7.

La documentazione è riportata nell'allegato C).

Quesito n° 10

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Per l'acquisto fatto con atto per notar Quirino Gamberale in Roma, Reg. il 5/1/1988 al n° 974/IV, il valore dichiarato in atti (£. 80.000.000) non è stato sottoposto a rettifica. Le certificazioni sono contenute nell'allegato D).

Quesito n° 11

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

L'edificio è in buona parte di vecchissima costruzione (l'impianto è medievale); le modifiche che sono state apportate sono legittimate da Concessione in Sanatoria n° 51 del 6 ottobre 1989, da Concessione Edilizia n° 7 del 4/02/1988 e da Concessione Edilizia n° 25 del 13/03/1990. Le certificazioni sono contenute nell'allegato D).

Quesito n° 12

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.

LOTTO N° 3 Abitazione di due grandi vani ed accessori (bagno e cucina) in terzo piano (da via XX Settembre), che prende ingresso da androne comune identificato dal n° 5 d'interno, in via Cavour n° 25, a Rodi Garganico.

Superficie Totale Lorda dell'abitazione mq. 126

L'immobile confina, procedendo in senso orario, con via XX Settembre, fronteggia propr. Di Fazio Francesco e Galullo Bartolomea, con propr. Conte Maria Stella e prospiciente su via Cavour.

Il sottoscritto ha consegnato denuncia presso l'U.T.E. in data 19/9/1995, reg. in data 19/9/95 al n° 473/Mod.58; Fl. 19, p. 16 803/7

PREZZO BASE D'ASTA

£. 378.000.000 in c.t.

QUARTO LOTTO

Quesito n° 1

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti-ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera- se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si siano succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

La documentazione prodotta è completa e riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio precedente al pignoramento immobiliare; ulteriori verifiche, però, si sono eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera in date 15 luglio e 28 luglio 1995 sia sul nominativo della società riportata in atto di pignoramento imm. e sia sull'ultima denominazione risultante da ricerche eseguite presso il Tribunale di Lucera - Cancelleria Commerciale, le certificazioni sono riportate nell'Allegato D).

Quesito n° 2

Ispezioni il compendio pignorato.

Il compendio pignorato è stato ispezionato in date 8-11-12-13-23-24-26-29 luglio 1995, in date 21-22-23-24-28 agosto 1995 ed in date 2-4-6 settembre 1995.

Quesito n° 3

Ne rediga le planimetrie.

Gli immobili, di cui all'atto di pignoramento immobiliare, sono stati rilevati e rappresentati nelle planimetrie di cui all' *Allegato A)* [4]-[5]

Quesito n° 4

Proceda ai rilevamenti fotografici.

Gli immobili sono stati ripresi con fotografie dal n° 53 al n° 58, contenute nell' *Allegato B1)* ed indicate come posizione di ripresa nell'*Allegato B2)*.



Quesito n° 5

Accerti se la proprietà appartenga al debitore e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote di spettanza di ciascuno.

La società "S.p.A." è proprietaria del 100% dei beni pignorati.

Da ricerche eseguite presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Lucera, si è accertato che la debitrice ha variato più volte l'intestazione e la ragione sociale, la cui ultima risulta essere la seguente: A (atto notaio Di Bitonto del 18/10/1993). In data 18/10/1993, inoltre, a mezzo scrittura privata, si eseguiva una cessione di quote societarie da alla G.V.F. Services S.A.. Attualmente è in corso un procedimento legale di annullamento di tale trasferimento.

Quesito n° 6

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.

I beni pignorati non risultano gravati da usufrutto.

Quesito n° 7

Determini la consistenza dei beni (Quarto Lotto).

Il Quarto Lotto è costituito da un'abitazione in quarto piano (da via XX Settembre) di tre vani ed accessori (ripostigli, bagno, ingresso e corridoio-disimpegno), nonché da soffitta priva di scala di collegamento, di due vani. L'abitazione ha accesso da porta contrassegnata dal n° 7 d'interno, in via Cavour n° 25, a Rodi Garganico.

All'abitazione si raggiunge attraverso una ripida scala interna di pietra.

ABITAZIONE IN QUARTO PIANO [4]	
Superficie lorda	mq. 178
Superficie netta	mq. 123
SOFFITTA [5]	
Superficie lorda	mq. 96
Superficie netta	mq. 68
Superficie lorda totale	mq. 274

Quesito n° 8

Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle, e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali.

VALORE DEL LOTTO

£. 411.000.000 in c.t.

così computato:

ABITAZIONE IN QUARTO PIANO [4]	
mq. 178 x £./mq. 1.500.000	£. 267.000.000
SOFFITTA [5]	
mq. 96 x £./mq. 1.500.000	£. 144.000.000
Totale	£. 411.000.000

Abitazione in quarto piano (da via XX Settembre), di tre vani ed accessori (ripostigli, bagno, ingresso, corridoio-disimpegno e soffitta priva di scala di collegamento di due vani). L'abitazione ha

accesso da porta contrassegnata dal n° 7 d'interno, di via Cavour n° 25, a Rodi Garganico.

L'immobile confina, procedendo in senso orario, con via XX Settembre, aggettante su propr. Di Fazio-Galullo, con propr. Di Monte Michele e aggettante su via Cavour.

In Catasto l'immobile è stato denunciato dal sottoscritto in data 19/9/1995 e registrato il 19/9/95 al n°473, Fl.19, p.lla 803 sub 9 e si è in attesa di ulteriori identificativi.

Quesito n° 9

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; in particolare,verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; proceda se del caso all'accatastamento dei beni a nome del debitore.

L'immobile è stato dal sottoscritto denunciato in data 19/9/1995 e registrato il 19/9/95 al n°473 al Fl. 19, p.lla 803 sub 9.

La documentazione è riportata nell'allegato C).

Quesito n° 10

Determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM.

Per l'acquisto fatto con atto per notar Quirino Gamberale in Roma, Reg. il 5/1/1988 al n° 974/IV, il valore dichiarato in atti (£. 80.000.000) non è stato sottoposto a rettifica. Le certificazioni sono contenute nell'allegato D).

Quesito n° 11

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.

L'edificio è in buona parte di vecchissima costruzione (l'impianto è medievale); le modifiche che in data recente sono state

apportate sono legittimate da Concessione in Sanatoria n° 51 del 6 ottobre 1989, da Concessione Edilizia n° 7 del 4/02/988 e da Concessione Edilizia n° 25 del 13/03/990. Le certificazioni sono contenute nell'allegato D).

Quesito n° 12

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.

LOTTO N° 4 Abitazione in quarto piano (da via XX Settembre), di tre vani ed accessori (ripostigli, bagno, ingresso, corridoio-disimpegno e soffitta priva di scala di collegamento di due vani). L'abitazione ha accesso da porta contrassegnata dal n° 7 d'interno, di via Cavour n° 25, a Rodi Garganico.

Superficie Lorda dell'abitazione mq. 178

Superficie Lorda della soffitta mq. 96

L'immobile confina, procedendo in senso orario, con via XX Settembre, fronteggia propr. Di Fazio Francesco e Galullo Bartolomea, con propr. Conte Maria Stella e prospiciente su via Cavour.

L'immobile è stato dal sottoscritto denunciato in data 19/9/95 e registrato il 19/9/95 al n°473 al Fl. 19, p.lla 803 sub 9.

PREZZO BASE D'ASTA

£. 411.000.000 in c.t.

RIEPILOGO GENERALE DEI LOTTI DA VENDERE

LOTTO N° 1 Complesso alberghiero sito in Rodi Garganico con accessi da via XX Settembre nn°2-4, da via Marina nn°15-17 e da via via Cavour n°25 int. 3, costituito da:



PIANO TERRENO comprendente androne, bar, ristorante, cucina, ripostigli, centrale termica, cortile scoperto, per una superficie lorda di mq. 478;

PIANO PRIMO comprendente n° 10 camere hotel con bagno, n° 2 ripostigli, ballatoio, gelateria-bar-saletta piano bar-ingresso, per una superficie lorda di mq. 607;

PIANO SECONDO comprendente n° 15 camere hotel con bagno, ripostigli, ballatoio, lavanderia, disimpegno, per una superficie lorda di mq. 543.

Superficie Lorda Totale dei tre livelli mq. 1.628

Con la precisazione che la p.lla 912 sub 8, del Fl. 19, corrispondente all'androne di via XX Settembre n°4, viene venduta per la quota di 2/3 indivisi.

L'immobile confina, procedendo in senso orario:

- al Piano Terreno con via XX Settembre, con via Fontanella su due lati, con propr. Sanzone e con terrapieno sottoposto a propr. della stessa ditta;
- al Primo Piano con via XX Settembre, con via Fontanella, con propr. Sanzone e con propr. Russo Nicola;
- al Secondo Piano con via XX Settembre, con via Fontanella su due lati, con propr. Russo Carlotta e con propr. Russo Vincenzo.

Il sottoscritto ha eseguito denuncia di variazione consegnata il 19/9/95, registrata il 19/9/95 al n°473; Fl. 19, p.lla $\left\{ \begin{array}{l} 793 \text{ sub. } 13 \\ 803 \text{ sub. } 12 \\ 912 \text{ sub. } 7 \end{array} \right.$ e p.lla 912 sub. 8

Si avverte che a favore dell'unità immobiliare in terzo piano del fabbricato (non oggetto della presente vendita, perchè di proprietà di terzi), vi è una servitù di passaggio limitata al solo

androne di via XX Settembre n° 4, come da compravendita per notar Felice D'Onofrio del 22/7/68, da suo atto di rettifica del 23/7/78 e da sentenza giudiziale del Tribunale di Lucera del 26/5/77, riportate nell'allegato D).

PREZZO BASE D'ASTA

£. 4.070.000.000 in c.t.

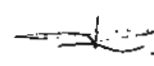
LOTTO N° 2 Abitazione di un solo vano di grandi dimensioni ed accessori (bagno, cucina e ripostiglio), in secondo piano, accessibile da cortile comune che dà su via Cavour n° 25, contrassegnata dal n° 1 d'interno, in Rodi Garganico.

Superficie Lorda Totale dell'abitazione mq. 99,40

L'immobile confina, procedendo in senso orario:

Con via XX Settembre, con propr. della stessa ditta, con cortile interno di via Cavour n° 25 e con propr. di Russo Vincenzo.

In Catasto l'immobile è stato denunciato dal sottoscritto in data 19/9/995, con registrazione del 19/9/95 n°473 al Fl.19, p.lla 803 sub 6 e p.lla 802, graffate.



PREZZO BASE D'ASTA

£. 199.000.000 in c.t.

LOTTO N° 3 Abitazione di due grandi vani ed accessori (bagno e cucina) in terzo piano (da via XX Settembre), che prende ingresso da androne comune identificato dal n° 5 d'interno, in via Cavour n° 25, a Rodi Garganico.

Superficie Totale Lorda dell'abitazione mq. 126



L'immobile confina, procedendo in senso orario, con via XX Settembre, fronteggia propr. Di Fazio Francesco e Galullo Bartolomea, con propr. Conte Maria Stella e prospiciente su via Cavour.

Il sottoscritto ha consegnato denuncia presso l'U.T.E. in data 19/9/1995, reg. in data 19/9/1995 al n°473/Mod.58; Fl. 19, p.lla 803 sub. 7

PREZZO BASE D'ASTA

£. 378.000.000 in c.t.

LOTTO N° 4 Abitazione in quarto piano (da via XX Settembre), di tre vani ed accessori (ripostigli, bagno, ingresso, corridoio-disimpegno e soffitta di due vani). L'abitazione ha acceso da porta contrassegnata dal n° 7 d'interno, di via Cavour n° 25, a Rodi Garganico.

Superficie Lorda dell'abitazione mq. 178

Superficie Lorda della soffitta mq. 96

L'immobile confina, procedendo in senso orario, con via XX Settembre, fronteggia propr. Di Fazio Francesco e Galullo Bartolomea, con propr. Conte Maria Stella e prospiciente su via Cavour.

L'immobile è stato dal sottoscritto denunciato in data 19/9/1995 e registrato il 19/9/95 al n°473 al Fl. 19, p.lla 803 sub 9.

PREZZO BASE D'ASTA

£. 411.000.000 in c.t.

Foggia-Lucera, li **20 SET. 1995**

Il Tecnico

Arch.E.A.ROBUSTO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi **22 SET. 1995**

Il Collaboratore
di Cancelleria
(M. Torinello)



H.B.
Cotitolamente
in via 2° piano
(parola si
ha una scala
per via di
via Cavour).
n° 7)

TRIBUNALE
DI LUCERA

Arch.E.A.Robusto

RELAZIONE TECNICA
SUPPLETIVA
BANCO DI NAPOLI
c/

Es. n° 144/94

Depositato in cancelleria
Oggi, 6 NOV. 2010



L'Assistente Giudiziario
Stefano Aquilino

G.E.: Dott. CHIRIACO

via della Repubblica n°69
71100 FOGGIA
tel. 0881/723455

TRIBUNALE DI LUCERA

Relazione tecnica suppletiva per la procedura esecutiva promossa
da BANCO di NAPOLI c/

Es. n° 144/94, pendente dinanzi il Tribunale di Lucera.

-----oo0oo-----

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Arch.E.A.Robusto veniva nominato da codesto Tribunale, per la procedura esecutiva in epigrafe, "Esperto nella stima" in data 20 marzo 1995 ed in data 22 settembre 1995 egli procedeva al deposito della relazione peritale riguardante gli immobili costituenti , provvedendo alla determinazione dei lotti di vendita e alle denunce catastali degli stessi ai rispettivi proprietari.

In data 30 marzo 2006 lo scrivente veniva nuovamente incaricato dal G.E. di provvedere all'accatastamento degli immobili di nuova costruzione e all'aggiornamento dei valori di tutti gli immobili preesistenti ed ammodernati ed in data 15 maggio 2007 si consegnava la relazione integrativa completa.

In data 04/10/2010 il G.E. chiedeva la comparizione del sottoscritto tecnico per il 21/10/2010 perchè si fornissero nuovi chiarimenti in merito ai punti di seguito riportati.

Nell'udienza del 21/10/2010 al sottoscritto tecnico venivano posti i seguenti ulteriori quesiti peritali: *".....invita il C.T.U. a chiarire per iscritto entro trenta giorni se l'accatastamento operato, relativo all'ingresso-androne dell'immobile oggetto dell'esecuzione, riguarda una necessità tecnico-amministrativa di assegnare una determinata destinazione corrispondente alla situazione attuale riscontrata, ovvero segue mere ragioni di opportunità e convenienza economica, invitando il C.T.U. altresì, a chiarire la natura e la*

consistenza della servitù indicata nella relazione tecnica a carico dell'immobile pignorato.....".

Lo scrivente in più occasioni si recava presso l'Agenzia del Territorio di Foggia per reperire le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile esecutato e si recava presso i competenti Uffici di Sezione per accertare la correttezza delle operazioni di frazionamento a suo tempo eseguite.

CRONOLOGIA DELLE PROPRIETA'

Si rende necessario riportare brevemente la cronologia dei passaggi di proprietà degli immobili esecutati perchè questi sono strettamente correlati con le variazioni catastali operate dallo scrivente e chiariscono le fasi che necessariamente si sono compiute.

A) In data 22/07/1968 i S.

G. , a rogito notar Felice D'ONOFRIO in Rodi G.co, Reg.to in Rodi G.co l'1/8/68 al n° 383 Mod. 1 Vol. 79, vendevano ai Sigg.ri

F a "porzione di fabbricato in condominio il quale ha ingresso principale dalla strada statale n° 89 (aggiunge via XX Settembre n° 4). Detta porzione di fabbricato consiste nell'intero terzo piano di nuova costruzione il quale ha anche accesso diretto da via XX Settembre (aggiunge Cavour n°3) attraverso un vano-androne".

Inoltre è riportato nella parte finale del rogito, alla sesta pagina, ".....si conviene espressamente tra le parti che allo stato attuale l'immobile venduto continuerà ad avere accesso anche da via XX Settembre, ma qualora esso sarà locato a terzi l'unico accesso sarà quello di via Cavour, salvo la facoltà dei soli acquirenti di accedere anche dall'androne principale di via XX Settembre, facoltà che sarà estesa anche ai famigliari e discendenti degli acquirenti".

B) Con atto di rettifica del 23/07/1968, a rogito notar Felice D'ONOFRIO in Rodi G.co, Reg.to in Rodi G.co l'1/8/1968 al n° 387, Mod. 1, Vol. 79, in detto atto viene puntualizzato *".....che l'immobile compravenduto ha accesso sia dall'androne principale di via XX Settembre, sia da via Cavour n° 3 attraverso scalinata preesistente e di quella di nuova costruzione. Gli acquirenti assumono a titolo personale l'obbligo di fare svolgere l'accesso attraverso l'androne di via Cavour qualora l'immobile in parola sarà locato a terzi....."*.

C) Con sentenza del Tribunale di Lucera del 23 maggio 1977 avente per oggetto "accertamento proprietà", a seguito contenzioso tra :

a attori e F

M. Cirilama convenuti, il Tribunale nelle conclusioni alla pag. 8 riportava *"...ai sensi dell'atto di compravendita stipulato fra le parti il 22/7/1968 a ministero notar D'Onofrio in Carpino e dell'atto di rettifica del 23/7/1968 il vestibolo avente ingresso dal civico 4 della via XX Settembre di Rodi G.co è di proprietà comune per un terzo dei coniugi I e per i residui due terzi dei coniugi I*

D) In data 5 maggio 1988 a rogito notar Emma LA MONACA in San Severo, Reg.to in San Severo il 24/5/1988 al n° 2132, i Sigg.ri I a vendevano a I e
/ "porzione di fabbricato, adibito ad albergo, formato da pianterreno, primo e secondo piano, sito nel comune di Rodi G.co alla via XX Settembre civico n° 2.....Al piano terra: zona ricezione albergo - bar ristorante con annessa cucina, ripostigli", e negli identificativi catastali *".....è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Rodi G.co alla Partita n° 1687, Fl. 19, P.lla 912, sub.1 - Via XX Settembre 2 - P.T..... giusta*

denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Foggia in data 29 maggio 1987 e reg.ta al n° 22V del Mod. 97".

DATI CATASTALI

In data 30/06/1987 veniva registrato presso l'U.T.E. un accatastamento dell'intero piano terra, piano primo e piano secondo a cura del geom. Vittorio PINTO. Dall'esame della documentazione catastale che si allega in copia, l'intero piano terreno veniva allibrato al Fl. 19, p.lla 912, sub 1. Si tenga presente che in data di gran lunga precedente alla registrazione era stata già eseguita la vendita dell'intero terzo piano ai coniugi]

da parte dei Sigg.ri

F. ANTONI

M. ANTONI, committenti dell'accatastamento, cioè era stato redatto sia il rogito di c/vendita che quello di rettifica nel 1968, inoltre il Tribunale di Lucera aveva chiarito definitivamente la comproprietà dell'androne sia ai venditori che agli acquirenti e nonostante ciò si eseguiva un accatastamento commettendo l'inesattezza di attribuire la ditta dell'intero (anche se non probatoria) compreso l'androne ai soli

La legge istitutiva del Catasto promulgata con R.D. 652/1939, all'art. 20 impone a chi ha il possesso dell'immobile l'aggiornamento catastale entro 30 gg., tale aggiornamento riguarda lo stato di fatto (la categoria catastale) e la proprietà (intestazione della ditta catastale) degli immobili.

Si fa inoltre presente che nel vecchio accatastamento del 1986 l'intero piano terreno era allibrato con la Categoria Catastale C/2 - Magazzini e locali di deposito.

Alla luce di quanto innanzi riportato pare chiaro che a seguito degli accertamenti eseguiti a suo tempo dallo scrivente, finalizzati alla descrizione il più possibile veritiera degli immobili e alla formazione dei lotti di vendita, non era possibile adottare la precedente denuncia che ignorasse la comproprietà

dell'androne di accesso all'... re, per tale motivo lo scrivente ha proceduto nel 1995 al frazionamento dell'intero piano terreno ed alla intestazione del vano d'ingresso, scorporato dalla restante parte, che ha assunto gli identificativi al Fl. 19, p.lla 912 sub 8, in ditta

l... o propr. per 1/6, ... i propr. per 1/6 ed ... propr. per 4/6 (vedi certificazione catastale allegata). La categoria catastale della hall non fu variata dal competente Ufficio, pertanto essa è al momento ancora una C/2 – Magazzino e locale di deposito.

Per quanto attiene il secondo quesito circa *“la natura e la consistenza della servitù indicata nella relazione tecnica a carico dell'immobile pignorato”*, lo scrivente chiarisce che quanto riportato nella propria relazione suppletiva datata 15 maggio 2007, alla pagina 17, al di là del termine usato più o meno impropriamente che qui si riporta nell'intero contesto *“... a favore dell'unità immobiliare in terzo piano del fabbricato (non oggetto della presente vendita, perchè di proprietà di terzi), vi è una servitù di passaggio limitata al solo androne di via XX Settembre n°4.....”*, la puntualizzazione parte da quanto riportato nell'atto di c/vendita del 22/07/1968, nell'atto di rettifica del 23/07/1968 e nella sentenza del Tribunale di Lucera del 23 Maggio 1977, circa il diritto di passaggio dei ... attraverso l'androne di via XX Settembre n°4 e come riportato nella CRONOLOGIA DELLE PROPRIETA' a pag. 2, alle lettere A) B) e C).

Certamente potrebbe intendersi più un diritto di passaggio che una servitù di passaggio attraverso tale vano, definito in varie maniere quale vestibolo, androne, atrio, ingresso o hall, tutti col medesimo significato, però permane *“ l'obbligo fatto agli acquirenti di fare svolgere l'accesso attraverso l'androne di via Cavour qualora l'immobile in parola sarà locato a terzi ”*.

Tale brano è stato integralmente estratto dalla sentenza del Tribunale di Lucera, alla pag. 6; il richiamo in tale atto viene riportato al fine di dimostrare la comproprietà del suddetto androne principale.

CONCLUSIONI

Per quanto attiene il primo quesito posto – *“.... se l'accatastamento operato, relativo all'ingresso-androne dell'immobile oggetto dell'esecuzione, riguarda una necessità tecnico-amministrativa di assegnare una determinata destinazione corrispondente alla situazione attuale riscontrata, ovvero segue mere ragioni di opportunità e convenienza economica.....”* il C.T.U. fa presente che si rese necessario eseguire nel 1995 il frazionamento dall'intero piano terreno dell'androne dell'F _____ perchè cointestato a ditte diverse da quella riportata impropriamente nel precedente accatastamento del 1987, eseguito dal geom. Vittorio PINTO per conto dei _____

Infatti antecedentemente all'accatastamento del 1987 l'intero piano terzo era stato già trasferito a _____ in data 1968 con atto di c/vendita, con rettifica di tale atto e nel 1977 con decreto del Tribunale di Lucera veniva definitivamente stabilita la comproprietà del vano di ingresso su via XX Settembre n°4 ai _____ ed ai _____ in quote proporzionali. Si fa inoltre presente che già nel precedente accatastamento del 1987 l'intero piano terreno era allibrato con la Categoria Catastale C/2 – Magazzini e locali di deposito e che tale identificativo non è stato variato del competente Ufficio a seguito della denuncia dal sottoscritto eseguita nel 1995.

Per quanto attiene il secondo quesito *“.....invitando il C.T.U. altresì, a chiarire la natura e la consistenza della servitù indicata nella relazione tecnica a carico dell'immobile pignorato.....”* lo scrivente fa presente che il termine “servitù di passaggio” adoperato nella propria relazione suppletiva alla pag. 17, non scaturisce tanto come puntualizzazione da quanto riportato

nell'atto di c/vendita del 22/07/1968, nell'atto di rettifica del 23/07/1968 e nella sentenza del Tribunale di Lucera Reg. il 23/05/1977, circa il diritto di passaggio dei I proprietari del terzo piano, attraverso l'androne di via XX Settembre n° 4, quanto dalla limitazione di tale diritto fatto a terzi qualora vi possa essere una locazione, come chiaramente riportato negli gli atti citati compresa la sentenza del Tribunale di Lucera alla pag. 6.

Nella certezza di aver assolto il mandato affidatogli e restando in attesa per eventuali chiarimenti, firma

Lucera, 08/11/2010

Il Tecnico

Arch.E.A.ROBUSTO

