



TRIBUNALE DI BARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A.

(quale procuratrice di PRELIOS CREDIT SERVICE S.P.A, a sua volta mandataria
di MAIOR SPV S.R.L.)

contro

N. Gen. Rep. **92/2021**

Giudice Dr.ssa **Marina CAVALLO**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Livia Putignano
iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7768
C.F. PTGLVI72E50L049H*

con studio in Bari (Bari) - via Nicola De Giosa n. 101

*cell.: 349 2553372
e-mail: ing.livia.putignano@gmail.com
pec: livia.putignano7768@ordingbari.it*

LOTTO UNICO:
Intero fabbricato destinato ad attività ricettiva, situato alla via Paolo Cassano n. 319, nel Comune di Gioia del Colle

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (con sede in Gioia del Colle, C.F.: ***) del seguente bene:

- *Intero fabbricato destinato ad attività alberghiera, sviluppatosi ai piani interrato, terra e cinque piani sul piano terra, ubicato alla via Paolo Cassano n. 319, allibrato, presso il Catasto di Gioia del Colle, al foglio 60, particella 335, subalterno 1, categoria catastale D/2, rendita catastale 72.650,00 €; via Paolo Cassano, 319, piani S1, T-5.*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un intero fabbricato destinato ad attività alberghiera, ubicata in una zona semicentrale del Comune di Gioia del Colle, alla via Paolo Cassano, in prossimità dello svincolo autostradale della A14. Lo stato manutentivo è, nel complesso, buono, sebbene le finiture del cespite siano risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato. La superficie commerciale complessiva di circa 5.000,00 mq.

Identificazione catastale e confini:

Il cespite risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle come segue:

Albergo: Foglio 60, particella 335, subalterno 1, categoria catastale D/2, rendita catastale 72.650,00 €; via Paolo Cassano, 319, piani S1, T-5.

Il lotto confina a nord con le particelle 336 e 349 (area a parcheggio antistante l'immobile, di proprietà del Comune di Gioia del Colle); ad est con le particelle 363, 361, 366 (strada di proprietà del Comune di Gioia del Colle) e con la particella 371 (fabbricato condominiale di altra proprietà); a sud con la particella 240 e ad ovest con le particelle 402, 347, 348 (di proprietà della ditta *** s.r.l.).

La scrivente rileva che l'attività alberghiera che impegna il fabbricato, utilizza delle aree scoperte adiacenti alla particella 335, nel complesso contraddistinte con le particelle 14, 15, 16, 173, 178, 179, 333, 347, 348, 355 e 402 del foglio 60. Dette aree risultano di proprietà della società *** S.r.l. con sede in Gioia del Colle (C.F.: ***). **Esse non sono oggetto di pignoramento. Il lotto oggetto di vendita, pertanto è costituito dal solo fabbricato insistente sulla particella 335 e relativa pertinenza scoperta.** Le particelle 14, 178 e 179, risultano aree incolte; la particella 355 è adibita a verde ed ospita impianti tecnologici relativi all'antincendio; sulla particella 173 insiste un fabbricato non accatastato, utilizzato quale deposito; sulle particelle 15 e 16 è ubicata un'area a parcheggio; le particelle 333 e 348 sono destinate, per la maggior consistenza, a viabilità di ingresso, impiegate quale accesso carrabile alla struttura alberghiera; le particelle 347 e 402 sono attrezzate a verde, in parte pavimentate e arredate. Come sarà meglio specificato di seguito, le particelle menzionate dovranno essere formalmente gravate da una servitù per la presenza di impianti tecnologici, per l'attraversamento di tubazioni dell'impianto antincendio e della rete del gas metano, servitù di passaggio di persone e mezzi per consentire la manutenzione dei menzionati impianti e, relativamente alle particelle 333 e 348 una servitù di passaggio carrabile con ogni mezzo, in favore della particella 335.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: L'immobile è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Gioia del Colle, avente carattere prevalentemente residenziale. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture. Essa in prossimità dello svincolo autostradale della A14.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta interessato da un contratto di **fitto di ramo d'azienda** in favore della ditta *** con sede in Gioia del Colle (C.F.: ***), in virtù di contratto di fitto di ramo d'azienda, del 12/12/2016, per rogito del Notaio Michele Buquicchio di Bari, repertorio 47881, raccolta 20260, registrato a Bari in data 20/12/2016 al n. 37759/1T. Detto contratto coinvolge il fabbricato interessato dalla presente procedura e le particelle 14, 15, 16, 173, 178, 179, 333, 347, 348, 355 e 402 del medesimo foglio, escluse dal pignoramento e non oggetto di vendita.

Nel contratto, viene premesso che la società esecutata aveva già concesso, nel 1992, in affitto, alla società *** s.r.l., il complesso aziendale (particella 335). Alla data del 12/12/2016, la *** risultava già affittuaria, in virtù di contratto del 10/11/2011, per rogito del Notaio Giuseppina Cioffi (con durata fino al 31/12/2019), a risolversi con il subentro del nuovo contratto (12/12/2016). La ***, inoltre, risulta proprietaria delle aree di cui al foglio 60, particelle 14, 15, 16, 173, 178, 179, 333, 347, 348, 355 e 402, adiacenti al fabbricato part. 335.

Al nuovo contratto (12/12/2016), pertanto, partecipano i beni di proprietà della *** che vengono elencati nell'allegato A (che si allega), al contratto di fitto di ramo d'azienda (consistenti nel fabbricato, part. 335 e in beni mobili) e nei beni elencati nell'allegato B (che si allega) al contratto, di proprietà della *** s.r.l. (consistenti nelle aree elencate e in beni mobili e suppellettili).

La società ***, quindi, concedeva, il 12/12/2016, alla ditta *** con il consenso della ditta *** in sub-affitto, il ramo d'azienda ***. La durata del sub-affitto, il cui inizio decorreva dal 01/05/2017, era fissata sino al 31/10/2017.

Successivamente, previa risoluzione del contratto sottoscritto in data 10/11/2011, per rogito del Notaio Cioffi, le società *** e *** s.r.l., concedevano, con contratto del 12/12/2016, alla società ***, il ramo d'azienda ***, avente per oggetto l'esercizio dell'attività alberghiera e l'utilizzo di tutti beni immobili e mobili descritti negli allegati A e B. Il contratto decorre dalla data del 01/11/2017 e ha durata di 20 anni (sino al 31/10/2037). Il corrispettivo veniva così stabilito:

- € 400.000,00, oltre IVA, da corrispondersi in opere di manutenzione del fabbricato (ammodernamento delle camere, ecc.) elencate nell'allegato C (che si allega);
- € 80.000,00, oltre IVA, da corrispondersi mediante l'acquisto di beni mobili e suppellettili;
- € 110.400,00, oltre IVA, quale canone annuo da corrispondersi in rate mensili di € 9.200,00. Detto canone viene versato nella misura di € 7.200,00 mensili alla ditta *** e per la retante parte, di € 2.000,00, alla *** s.r.l.

Nel contratto in questione e nella quantificazione del canone, quindi, vengono coinvolti, non solo beni immobili (nella fattispecie il fabbricato oggetto di pignoramento), bensì anche beni mobili non coinvolti dalla procedura esecutiva. Tale circostanza conduce a svolgere le seguenti considerazioni:

- il canone di € 7.200,00 mensili (ovvero l'aliquota del canone totale spettante alla ditta esecutata) è riferibile, secondo aliquote indistinte, al fabbricato e a beni mobili esclusi dalla procedura. Non è, pertanto possibile risalire alla quota parte del canone attribuibile al solo fabbricato.
- In seconda istanza si rileva che le opere di cui all'allegato C al contratto di fitto di ramo d'azienda, alla data del sopralluogo, non erano state eseguite per intero, così come previsto.
- La centrale termica, le caldaie a cascata, i serbatoi di accumulo, la cabina elettrica e la centrale autoclave risultano compresi nell'allegato B (beni della società
 . Trattasi di parte di impianti che dovranno essere sostituiti dal futuro acquirente. Di tale circostanza si è tenuto conto in sede valutativa.
- Il contratto è stato trascritto in data 20/12/2016 ai nn. 52567/37398.

Si rileva che il canone di € 7.200,00 versato alla ditta eseguita (solo quota parte del quale attiene alla locazione del fabbricato), appare non congruo con la stima eseguita del fabbricato e, in generale, con il tipo di attività che vi si svolge. Si rileva, per maggiore precisione, che una stima attendibile del canone di fitto di ramo d'azienda dovrebbe considerare l'effettivo volume di affari dell'attività in questione, se non altro mediante un piano economico finanziario. Detti dati non sono stati messi a disposizione del CTU, che pertanto giunge alla menzionata conclusione sulla scorta della capitalizzazione inversa del valore di mercato stimato. Sulla scorta del valore determinato, quindi, un canone congruo sarebbe quantificabile in almeno il doppio del canone conferito (€ 14.400,00), solo ed esclusivamente per il godimento dell'immobile pignorato. In considerazione dell'attuale contratto di fitto d'azienda e delle considerazioni sopra esposte, quindi, devono essere attribuiti alla procedura di esecuzione (sino al decreto di trasferimento) € 7.200,00 mensili oltre iva, per il solo immobile pignorato, con esclusione dei beni mobili, benché tale canone sia inferiore del 50% al canone di mercato, relativo, si ribadisce, al solo immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni:*

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 26/09/2001, rep. 85371, racc. 20373, per rogito del Notaio Luigi D'Agosto, trascritto in data 11/10/2001 ai numeri 38587/26726.
- Atto di vincolo a parcheggio privato coperto, per rogito del Notaio Villanova di Gioia del Colle, del 25/07/1988 di una parte del piano interrato, avente superficie di 602,00 mq, successivamente integrato con altro atto del 22/06/1992, registrato a Gioia del Colle in data 23/06/1992 n. 1347, che vincola a parcheggio, in modo permanente, la superficie di 629,46 mq del piano interrato.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: N.d.c.*

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

È stato redatto, il menzionato documento, in data 09/12/2016. Il fabbricato ricade in classe energetica A3. Si rileva che, in seguito all'accesso agli atti eseguito dalla scrivente, presso gli uffici del Comune di Gioia del Colle, non sono emersi titoli edilizi presentati in epoca successiva al 2006 che abbiano coinvolto gli impianti, da cui dedurre la natura degli interventi eseguiti, rispetto a quanto presente alla data di emissione del certificato (2016). Detta attestazione, pertanto, deve considerarsi valida sino alla data di scadenza della stessa.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 836 Registro Generale 7906 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36902/18495 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
- ISCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 837 Registro Generale 7906 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36903/18496 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
- ISCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 838 Registro Generale 7906 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36904/18497 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
- ISCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 839 Registro Generale 7906 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36905/18498 del 20/02/2012. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
- ISCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 840 Registro Generale 7906 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36906/18499 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
- ISCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 841 Registro Generale 7906 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36908/18501 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- ISCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 842 Registro Generale 7906 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36909/18502 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Annotazione n. 4468 del 27/07/2018 (SURROGAZIONE)
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 924 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36902/18495 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 925 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36902/18495 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 926 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36902/18495 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Annotazione n. 1327 del 16/03/2012 (RETTIFICA)
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 927 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36902/18495 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 928 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36903/18496 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 929 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36903/18496 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 930 Registro Generale 498 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico 15.

- - ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 931 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36906/18499 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 932 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36906/18499 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 933 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36907/18500 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 934 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36907/18500 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 935 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36909/18502 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Annotazione n. 4469 del 27/07/2018 (SURROGAZIONE)
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 936 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36909/18502 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Annotazione n. 4470 del 27/07/2018 (SURROGAZIONE)
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 937 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36909/18502 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4471 del 27/07/2018 (SURROGAZIONE)
- ISCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 938 Registro Generale 8680 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 36909/18502 del 20/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4472 del 27/07/2018 (SURROGAZIONE)
- ISCRIZIONE del 25/09/2019 - Registro Particolare 6672 Registro Generale 42447 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6223/1419 del 24/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- ISCRIZIONE del 25/09/2019 - Registro Particolare 6675 Registro Generale 42450 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6222/1419 del 24/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4.2.2.Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 16/03/2021 - Registro Particolare 9140 Registro Generale 12324 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7027 del 11/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3.Altre trascrizioni:

- Atto notarile pubblico del 12/12/2016 – rogante Michele Buquicchio, locazione ultranovennale, rep. 47881/20260;

4.2.4.Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per verificare la conformità edilizia del fabbricato, la scrivente ha eseguito un accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle.

Lo stato dei luoghi del fabbricato appare difforme in modo non sostanziale ai progetti approvati. Le difformità sono di seguito riassunte:

- Al piano seminterrato sono stati realizzati due tramezzi divisorii nei locali lavanderia e in parte della zona a parcheggio;
- Al piano ammezzato una rampa esterna, adiacente al fabbricato sul versante posto a sud, verso il giardino, è stata trasformata in una scala; internamente alla segreteria della zona ricezione è stato eliminato un tramezzo; nel sottoscala della scala a chiocciola è stato realizzato un tramezzo che delimita un piccolo vano deposito;
- Al primo piano, nella sala ricevimenti, è stata realizzata una bussola che consente, mediante un varco aperto sul terrazzino che affaccia verso il giardino interno, l'uscita dal fabbricato; all'interno della cucina (zona preparazione cibi) è stata realizzata un'altra bussola ed è stata aperta un'altra porta verso il ballatoio esterno. Una finestra è stata, altresì trasformata in porta finestra;
- Al quinto piano è stata aperta una porta che consente l'uscita sul terrazzo, verso il lato posto a nord.

Per sanare le difformità rilevate sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria e versare oneri per 1.285,00 €, per sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e diritti di segreteria € 285,00, eventualmente ricalcolati dall'ufficio competente. Gli oneri per la sanatoria del bene saranno a carico del futuro acquirente.

Si rileva che in sede di accesso agli atti, dopo una ricerca dei titoli rilasciati per il fabbricato in questione, sono stati rinvenuti, dai tecnici del Comune, i soli titoli elencati. Si rileva che l'agibilità appare superata da una sanatoria (n. 45 del 1997) e da un titolo presentato per la trasformazione della sala meeting al quarto piano in camere (pratica edilizia 149/1999 del 20/04/1999). È opportuno richiedere, quindi, adeguamento del certificato. Il costo stimato, a carico del futuro acquirente è di circa € 2.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

Si rileva, tuttavia, che la circolare n. 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio, prot. 36607, chiarisce che *“l'obbligo di variazione in Catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe (omissis). Si ritiene opportuno precisare (omissis) che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità”*.

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che l'immobile è stato interessato dalla realizzazione di alcune modifiche interne e di lievi modifiche di prospetto (descritte nel paragrafo precedente) che è necessario sanare sotto il profilo edilizio mediante presentazione di SCIA in sanatoria. Le modifiche non incidono sostanzialmente sulla rendita catastale del bene.

La scrivente rileva, inoltre, quanto segue:

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che la sagoma della particella catastale sulla quale sorge il fabbricato (la particella 335) non è stata rispettata allo stato. Una porzione a forma trapezoidale posta al confine con la particella 371 (fabbricato condominiale) è stata annessa alla pertinenza scoperta dell'albergo. Trattasi di una porzione delimitata da una ringhiera metallica. L'area descritta, si precisa, secondo la documentazione catastale agli atti (stralcio di mappa catastale) dovrebbe essere ricompresa nella pertinenza scoperta del fabbricato condominiale limitrofo, anziché, come riscontrato in sede di sopralluogo, nella pertinenza scoperta recintata dell'albergo. E' necessario stimare, pertanto, gli eventuali costi di ripristino della situazione agli atti, mediante rifacimento di un tratto di recinzione, per un importo di circa € 1.000,00. Si rileva che la visura storica catastale riporta la seguente VARIAZIONE del 25/02/2011 protocollo n. BA0097694 in atti dal 25/02/2011 per AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. Lo stato dei luoghi, come già spiegato, è sostanzialmente conforme a meno di quanto descritto. A detta variazione catastale, presentata nel 2011 per ampliamento non corrisponde un titolo edilizio presentato in data prossima (poco prima). Si tratta, quindi, presumibilmente di una dichiarazione tardiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici dei Vigili del Fuoco, è emerso che è stata presentata richiesta per il rinnovo del Certificato di Prevenzione incendi in data 02/11/2021 dalla ditta *** nella persona della legale rappresentante Sig.ra ***. Si rileva che nella relazione tecnica allegata al progetto presentato per il rilascio del CPI, è stata riportata la situazione dell'impianto antincendio con l'indicazione della viabilità di accesso degli automezzi preposti all'intervento. Detto accesso, così come l'effettivo accesso all'autorimessa posta al piano interrato dell'albergo, ricade sulla particella 348 che non è oggetto del pignoramento. Allo stato attuale, pertanto, l'accesso all'autorimessa delle autovetture e l'ingresso dei mezzi dei VVF, così come indicato nella tavola di progetto, avviene mediante un varco carrabile ed una viabilità ubicati sulle particelle 333 e 348, non coinvolte dalla presente procedura. Al fine di ottemperare agli obblighi assunti in ordine alle dichiarazioni e prescrizioni riportate nel CPI, dette particelle dovranno, quindi, essere gravate da una servitù di passaggio di mezzi. Il progetto depositato presso i VVF rivela che le particelle utilizzate ***, di proprietà di terzi, escluse dal pignoramento, già descritte (14, 15, 16, 173, 178, 179, 333, 347, 348, 355 e 402 del foglio 60) risultano utilizzate come segue:

- Le particelle 14, 178 e 179, risultano effettivamente aree incolte. Il progetto prevede attraversamento di tubazioni e presenza di parti dell'impianto antincendio;
- la particella 355 è adibita a verde ed ospita impianti tecnologici relativi all'antincendio;
- sulla particella 173 insiste un fabbricato non accatastato, utilizzato quale deposito;
- sulle particelle 15 e 16 è ubicata un'area a parcheggio;
- le particelle 333 e 348 sono destinate, per la maggior consistenza, a viabilità di ingresso, impiegate quale accesso carrabile alla struttura alberghiera;
- le particelle 347 e 402 sono attrezzate a verde, in parte pavimentate e arredate.

Le particelle menzionate dovranno essere formalmente gravate da una servitù per la presenza di impianti tecnologici, per l'attraversamento di tubazioni dell'impianto antincendio e della rete del gas metano, servitù di passaggio di persone e mezzi per consentire la manutenzione dei menzionati impianti e, relativamente alle particelle 333 e 348 una servitù di passaggio carrabile con ogni mezzo, in favore della particella 335.

Si rileva, inoltre, che la pertinenza scoperta dell'albergo, la particella 335, è dotata di un varco carrabile che non viene utilizzato né per l'accesso all'autorimessa, né quale indicazione di viabilità di accesso dei mezzi di soccorso. La verifica della usabilità o adattabilità del varco in questione, deve essere vagliata mediante presentazione di una pratica da inoltrarsi al comune e presso l'ufficio competente dei VVF. La questione della iscrizione delle menzionate servitù giudiziali è a carico dell'acquirente.

Occorre ribadire che la questione della servitù descritta dovrà essere un onere a carico della parte acquirente. In alternativa si potrà progettare e realizzare un nuovo impianto, verificandone la fattibilità, che gravi unicamente sulla particella 335, oggetto di procedura esecutiva. Di detta circostanza si terrà conto in sede valutativa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

Il bene è stato edificato dalla ditta esecutata, in virtù dei titoli rilasciati ed elencati, sull'area ad essa pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Compravendita del 30/06/1988, per rogito del Notaio Villanova di Gioia del Colle, rep. 35617, trascritto il 05/07/1988 ai nn. 22862/17557;
- Compravendita del 02/01/1987, per rogito del Notaio Villanova di Gioia del Colle, rep. 32690, trascritto il 15/01/1987 ai nn. 1906/1707.

Trattasi di compravendite di aree edificabili inserite nel Piano di Lottizzazione Convenzionato (regolato da convenzione urbanistica) denominato Lottizzazione Buttiglione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 171 del 22/09/1988;
- Variante (art. 15 della L. 47/85) n. 204 del 02/07/1990;
- Variante n. 162 del 26/06/1992;
- Agibilità del 17/09/1992 n. 38;
- Sanatoria n. 45 del 1997;
- Pratiche del 16/09/1998 (404/98) per la legge n. 662 del 1996;
- Pratica edilizia 149/99 del 20/04/1999 (trasformazione di parte del quarto piano);
- DIA n. 392/2001 del 19/09/2001 per manutenzione straordinaria;
- Autorizzazione edilizia n. 38 del 15/04/2002 (installazione di insegne);
- DIA n. 201/2006 del 31/05/2006.

Si rileva che non sono stati rinvenuti altri titoli e che agli atti del Comune non sono presenti tutti i titoli elencati. Mancano, infatti: la Sanatoria n. 45, le pratiche del 1998 (404/98) e la n. 149 del 1999. I titoli elencati sono stati rinvenuti (solo gli estremi) in una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, agli atti del Comune, a firma della ditta esecutata, del 31/05/2006.

Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di *** (con sede in Gioia del Colle, C.F.: ***) del seguente bene:

*Intero fabbricato destinato ad attività alberghiera (***) ,sviluppatosi ai piani interrato, terra e cinque piani sul piano terra, ubicato alla via Paolo Cassano n. 319, allibrato, presso il Catasto di Gioia del Colle, al foglio 60, particella 335, subalterno 1, categoria catastale D/2, rendita catastale 72.650,00 €; via Paolo Cassano, 319, piani S1, T-5.*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un fabbricato sviluppatosi ai piani interrato, terra (rialzato) e cinque piani sul piano rialzato, destinato ad albergo, così organizzato:

- Piano interrato: sono ubicati un ampio parcheggio, locali tecnologici e vani tecnici (fra i quali una cabina elettrica utilizzata dall'Enel), depositi, lavanderia, spogliatoi, cucina e locali funzionali alla cucina, quali dispensa, celle frigorifere, cantina, zona per la preparazione delle verdure, pasticceria;
- Piano rialzato: ospita la zona ricezione, gli uffici ed i servizi, una sala ristorante, una cucina, servizi vari, una zona hall, dotata di ulteriori servizi, la segreteria e la direzione, una zona bar, la sala tv;
- Primo piano: ospita una sala ricevimenti, un'altra cucina, una zona hall, servizi e guardaroba, una sala colazioni;
- Secondo, terzo e quarto piano ospitano le camere dell'hotel (78 camere). In particolare il secondo piano è diviso in venticinque camere ed una suite; il terzo piano ospita ventitré stanze e 2 suite; al quarto piano sono ubicate ventisette stanze.
- Quinto piano: è destinato a palestra, locali tecnici, spogliatoi e servizi. È presente anche una sauna. La superficie del quinto piano è ridotta, rispetto a quella dei piani sottostanti e sono presenti ampi terrazzi di copertura, praticabili e dotati di una struttura ombreggiante.

Il bene ha una ridotta pertinenza scoperta attrezzata, ma impiega, quale area scoperta e quale parcheggio esterno, delle aree di proprietà della ditta *** escluse dal pignoramento già ampiamente descritte (particelle 14, 15, 16, 173, 178, 179, 333, 347, 348, 355 e 402 del foglio 60).

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle, come segue:

Albergo: Foglio 60, particella 335, subalterno 1, categoria catastale D/2, rendita catastale 72.650,00 €; via Paolo Cassano, 319, piani S1, T-5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Albergo:				
Piano seminterrato (garage, depositi, locali tecnici, ecc.)	Sup. reale lorda	1.680,47	0,50	840,37
Piano rialzato (hall, ristorante, ecc.)	Sup. reale lorda	884,00	1,00	884,00
Piano primo (ristorante, sala convegni, ecc.)	Sup. reale lorda	755,00	1,00	755,00
Piani secondo, terzo e quarto (camere)	Sup. reale lorda	2.264,00	1,00	2.264,00
Piano quinto (palestra, spogliatoi, servizi, ecc.)	Sup. reale lorda	225,00	1,00	225,00
Terrazzo (piano quinto)	Sup. reale netta	530,00	0,10	53,00
	Sup. reale lorda	6.338,47		5.021,37

Caratteristiche descrittive: albergo

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali: struttura discontinua a travi e pilastri in cemento armato
Solai: in laterocemento
Copertura: piana calpestabile
Pavimentazione interna: varie, parquet, gres porcellanato
Infissi esterni: metallici con vetro camera
Infissi interni: le porte interne sono in legno tamburato e legno con vetro.

Impianti:

Elettrico: presente
Termico: presente
Idrico – fognante Presente
Condizionatori Presente

Accessori: impianto antincendio, aria condizionata, ascensori, impianti speciali funzionali allo svolgimento delle attività previste.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima:

Preliminarmente si precisa che la condizione locativa del bene indurrebbe alla determinazione del suo valore mediante l'impiego di una metodologia estimativa reddituale. Tuttavia il cespite risulta oggetto di un contratto di fitto di ramo di azienda nel quale il canone spettante alla ditta esecutata, pari a 7.200,00 € mensili, risulta comprensivo dell'immobile e di beni mobili in esso contenuti. Vista, quindi, l'indeterminatezza legata alla aliquota della somma stabilita, pertinente il solo fabbricato, detto canone non risulta idoneo alla determinazione del valore di stima ricercato, mediante l'applicazione della metodologia estimativa reddituale. La scrivente, pertanto, procederà alla determinazione del valore di mercato del bene mediante l'applicazione di un altro criterio di stima, idoneo, per la tipologia e la destinazione attuale del cespite.

Le superfici determinate saranno impiegate per il calcolo del valore di stima del bene mediante l'applicazione del **Criterio di Stima dei Costi** (*Cost Approach o costo di ricostruzione deprezzato*).

Data la necessità di stimare il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato, la superficie omogeneizzata che sarà impiegata per la stima deriva dalla somma delle superfici lorde indicate e delle superfici scoperte, opportunamente ragguagliate, come determinate. La superficie in questione è pari, pertanto, a 5.021,37 mq, come determinata.

In prima istanza, quindi, secondo la prassi estimativa, il **Cost Approach** è suggerito per la stima di immobili speciali che presentano un mercato limitato e che sono caratterizzati da struttura, forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Appare infatti verosimile che il prezzo che un compratore è disposto a pagare oggi per un bene strumentale, quale quello in oggetto, sia pari alla somma del valore dell'area e del costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato e degli impianti, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. La stima verte attorno alla determinazione del costo di ricostruzione a nuovo della struttura e alla quantificazione del deprezzamento, oltre che alla determinazione del valore dell'area. A tal proposito nei processi di fruizione e di produzione, gli immobili sono sottoposti ad un processo di progressiva perdita del loro intrinseco valore economico. Nel settore immobiliare le principali cause del deprezzamento degli edifici sono classificate come segue:

- 1) *deterioramento fisico*, derivato dall'uso, in parte recuperabile mediante interventi di manutenzione che trovino una giustificazione economica;
- 2) *obsolescenza funzionale*, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza funzionale è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso del bene (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo o di un centro commerciale).
- 3) *obsolescenza economica*, relativa alle condizioni esterne all'immobile quali, ad esempio, cambiamenti nella destinazione delle aree di insediamento, insufficiente livello domanda, situazione economica generale; Tale deprezzamento deriva dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare:
 - Fattori posizionali;
 - Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, collocazione nel quartiere, ecc.);
 - Caratteristiche estrinseche (salubrità dell'aria, rumorosità, viabilità, accessibilità, ecc.)
 - Condizioni del mercato (crisi del mercato immobiliare e degli investimenti).

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo:

Si assume un costo unitario di costruzione, per la tipologia e la qualità edilizia in questione pari ad €/mq 1.100,00, che conduce ad un costo di ricostruzione a nuovo di circa € 5.500.000,00.

Determinazione del deprezzamento fisico e dell'obsolescenza economica e funzionale: come anticipato, nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

Nel procedimento di stima in questione, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il *deprezzamento* Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove: V_n è il valore di mercato a nuovo (degli edifici);

V_d è il valore di mercato deprezzato (degli edifici).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Ai fini del calcolo del Deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo dei soli edifici, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i * V_n \text{ dove: } A_i = (t_i / n_i) * 100;$$

n_i vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

t_i età apparente della i -esima categoria di opere del fabbricato;

y_i incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

V_n valore di mercato a nuovo del solo edificio esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).

Componente	Incidenze per categorie di opere y
Strutture (escluso coperture)	36,7 %
Strutture (coperture)	13,5 %
Finiture	43,9 %
Impianti	5,5 %

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento, si fissa convenzionalmente per le strutture a circa 100 anni, per le finiture 30 anni e per gli impianti 20 anni.

Alla luce di quanto riscontrato all'atto del sopralluogo, considerato lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato, si può ritenere che l'età apparente del fabbricato sia in media di circa 30 anni; per quanto riguarda le finiture, considerato che le principali risultano del tipo originario, tenuto conto che lo stato di manutenzione è buono nel complesso si ritiene che l'età stimata sia di 25 anni. Per quanto riguarda le coperture, visto lo stato di conservazione discreto, si ritiene che nel complesso l'età apparente sia mediamente di 20 anni.

Per quanto riguarda, invece, gli impianti, si considera l'età apparente sia di 20 anni. Pertanto, applicando la formula reiteratamente per le diverse categorie si stima il deprezzamento complessivo da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato, pari al 35% circa.

Deprezzamento per deterioramento fisico: 35% di 5.500.000,00 € = € 1.925.000,00

Deprezzamento per obsolescenza economica e funzionale:

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda, e alla situazione economica generale (crisi economica e Covid).

La presenza in zona di strutture ricettive alternative (B & B), testimonia la difficile realizzazione di una vendita soddisfacente soprattutto nel breve periodo.

Pertanto è necessaria una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando un coefficiente di deprezzamento del 10%.

Per quanto attiene l'obsolescenza funzionale essa fa riferimento alle caratteristiche legate alla necessità di adeguamento del fabbricato alle tecnologie attuali.

Detto deprezzamento, può essere stimato nella misura del 10%, viste le caratteristiche del bene.

Valore di mercato deprezzato:

€ 5.500.000,00 (costo di ricostruzione a nuovo) – € 1.750.000,00 (deprezzamento fisico)
– € 1.100.000,00 (obsolescenza economica e funzionale) = 2.650.000,00 €

Al quale bisogna aggiungere il valore dell'area, pari circa al 25% del costo di ricostruzione, vista l'ubicazione, ovvero pari a € 1.375.000,00:

Valore finale del bene: € 4.025.000,00, in c.t. € **4.000.000,00**.

8.2. Fonti di informazione:

/

8.3. Valutazione:

A. Albergo

- Valore corpo:	€ 4.000.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.000.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.000.000,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Albergo	5.021,37	€ 4.000.000,00	€ 4.000.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 600.000,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente	€ 4.285,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente (opere indicate)	€ 1.000,00
Riduzione del 2,5% del valore, imputabile alla decurtazione del valore derivabile dalla presenza di impianti o parti di essi, di proprietà di terzi ed alla questione della rete impiantistica dell'antincendio e del gas.	100.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 3.294.715,00

La vendita è soggetta ad IVA.

Il tecnico incaricato:

Ing. Livia Putignano

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO:

ALL. 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL. 2: RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

ALL. 3: TITOLI DI PROPRIETA'

ALL. 4: TITOLI EDILIZI

ALL. 5: ATTO DI VINCOLO A PARCHEGGIO

ALL. 6: STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

ALL. 7: VISURA CATASTALE

ALL. 8: PLANIMETRIE CATASTALI

ALL. 9: RICHIESTA RINNOVO CPI ED ELABORATI DI PROGETTO PRATICA ORIGINARIA

ALL. 10: CONTRATTO DI FITTO DI RAMO D'AZIENDA

ALL. 11: ALLEGATI AL CONTRATTO DI FITTO DI RAMO D'AZIENDA - APE

ALL. 12: ISPEZIONE IPOTECARIA

ALL. 13: ORTOFOTO