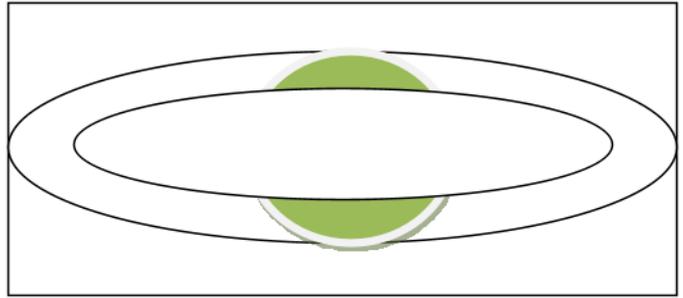




Studio di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 13/A, 71029 – TROIA (FG)
tel. fax: 0881/970848
cell.: 340-6874604 e 331-6500841
P.I.: 02360290718 – C.F.: FST MHL 68L25 D643A
ing.michelefesta@gmail.com
ing.michelefesta@pec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO:

Proc. Esec. N. 119/2022 R.G.E. PROMOSSA DA



Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).

G.E.: dott.ssa PATTI Valentina

IL C.T.U.

data:09/05/2024

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	Pag. 2
□ PREMESSA	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	9
□ RISPOSTE AI QUESITI	10
<i>Controllo completezza documentazione</i>	10
<i>Ricostruzione vicende traslative nel ventennio</i>	10
<i>Verifica corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento</i>	11
<i>Verifica sussistenza altre procedure esecutive</i>	12
<i>Verifica regime patrimoniale del debitore</i>	12
<i>Identificazione dei beni pignorati</i>	12
<i>Identificazione dei beni con sovrapposizione Ortofoto su catastale</i>	14
<i>Descrizione dei beni pignorati</i>	15
<i>Stima dei beni pignorati</i>	20
<i>Indicazione delle superfici dei beni in forma tabellare</i>	26
<i>Verifica della separabilità dei beni</i>	28
<i>Individuazione dei lotti e prezzo a base d'asta</i>	28
<i>Stato di possesso dei beni pignorati</i>	29
<i>Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati</i>	30
<i>Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i>	32
<i>Verifica esistenza certificazione energetica e conformità catastale</i>	33
<i>Verifica sussistenza delle condizioni art. 1 – quater L. 18/12/2008 n. 199</i>	34
ELENCO ALLEGATI	Pag. 35



TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 119/2022 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSA DA

ORGANA SPV srl

CONTRO

G.E. – dott.ssa PATTI Valentina

C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del G.E. dott.ssa PATTI Valentina del 18/09/2023, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva n° 119/22 R.G.E. promossa da **ORGANA SPV srl (ex Intesa San Paolo)** con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1 (C.F./P.iva: 05277610266), contro

Pertanto veniva invitato a prestare giuramento presso il Tribunale in data 26/10/2023.



Il giorno 26/10/2023, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento presso il Tribunale di Foggia e, nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di



mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4.bis *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

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

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

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



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

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

10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;

11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a)** Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b)** Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la



corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'aria siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le



abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici, il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12. *Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto CTU, previo concordamento telefonico, effettuava sopralluogo all'immobile pignorato in data 27/01/2024 alla presenza [REDACTED] il quale provvedeva ad accompagnarmi tramite un suo collaboratore, all'interno del bene effettuando i rilievi ritenuti necessari.

Si procedeva in data 16/1/2024, a chiedere al GE una proroga di almeno gg. 70 della data di consegna della Perizia di CTU, che veniva concessa.

Durante le operazioni peritali, si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso l'ufficio tecnico di Manfredonia e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio per le questioni catastali, nonché presso agenzie immobiliari locali.



RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati dal portale PST Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo e all'ispezione dei beni oggetto di esecuzione secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.

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

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi ritenuti necessari, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva dove si è riscontrata la presenza anche della documentazione ipocatastale costituita da una relazione notarile del 05/05/2022.

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



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

Da quanto potuto constatare sui beni oggetto di pignoramento, non vi sono altre procedure esecutive aventi ad oggetto gli stessi immobili pignorati.

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

La parte eseguita [REDACTED]

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

I beni pignorati sono rappresentati da:

a) un complesso ad uso albergo-ristorante con annessi servizi ed aree scoperte pertinenziali situato in Manfredonia (FG), via Lungomare del Sole n. 34, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 38, p.IIa 349 sub. 3**, cat. D/2, Lungomare del Sole n. 34 Piano S1-T-1-2-3, R.C. € 13.114,00.

Il complesso immobiliare adibito ad uso albergo-ristorante con annessi servizi ed aree scoperte pertinenziali è formato da:

- **Piano terra** con reception-bar, ristorante, cucina, locali di servizio ed impianti tecnologici, oltre ad piccolo locale destinato a imp. tecnologici a Piano interrato;

- **Primo piano** con 11 camere tutte dotate di bagno e due lastrici solari a livello;





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

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulle planimetrie catastali (vedi Allegato n. 4) con individuazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato.



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

Il bene pignorato è rappresentato da un albergo – ristorante che costeggia il Lungomare di Manfredonia che porta a Siponto; esso è ubicato a poca distanza dal Porto turistico di Manfredonia, nonché dalla stessa cittadina di Manfredonia, come si evince dalla ortofoto.

Il compendio pignorato è ubicato su un lotto pianeggiante a forma regolare a cui si accede dal Lungomare di Manfredonia tramite una strada privata che conduce al parcheggio, anch'esso privato, e alla reception dell'albergo. Sulla stradina è ubicata una scalinata in c.a. di sicurezza antincendio che è a servizio dei piani superiori dove sono ubicate le camere di albergo.

L'immobile pignorato si sviluppa su diversi piani: il piano terra è adibito a reception, ristorante con annessa cucina e servizi e da ulteriori tre piani dove sono allocate le camere per gli ospiti. La sala ristorante è dotata di un'area esterna ad uso esclusivo, prospiciente il lungomare del Sole. La copertura è piana e viene utilizzata per alloggiamento degli impianti delle macchine termiche.

Di seguito di riporta un riepilogo generale della consistenza.

Piano terra

- Area di sedime dei fabbricati e delle pertinenze scoperte, consistenza catastale pari a: **mq. 1870;**
- Sala ristorante, office, servizi igienici, reception e locale tecnico sup. lorda coperta: **mq. 550;**
- Spogliatoi con deposito superficie lorda coperta: **mq. 50;**



Piano interrato

- Locale tecnico superficie lorda coperta di: **mq 74**;

Piano Primo

- Camere con annessi servizi igienici superficie lorda coperta: **mq 262**;
- Lastrici solari di superficie: **mq 243**
- Disimpegno, ripostiglio, vani scala interno e ad uso antincendio: **mq 103**

Piano Secondo

- Camere con annessi servizi igienici superficie lorda coperta: **mq 229**;
- Balconi coperti: **mq 54**;
- Disimpegno, ripostiglio, vani scala interno e ad uso antincendio: **mq 95**

Piano Terzo

- Camere con annessi servizi igienici superficie lorda coperta: **mq 231**
- Balconi coperti: **mq 54**;
- Disimpegno, ripostiglio, vani scala interno e ad uso antincendio: **mq 97**

Piano Copertura a terrazzo

- Lastrico solare: **mq 310**
- Vano scala sup. lorda coperta: **mq 26**

Superficie esterna del corpo fabbricati

La superficie esterna costituita da aree a servizio del fabbricato, aree di manovra, parcheggi, area recintata fronte strada, ecc..., ammonta a circa: **mq 1270**

La struttura è stata realizzata originariamente negli anni settanta. Nel 2002 il compendio immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con la costruzione della scala esterna per l'antincendio.

La struttura portante è di tipo tradizionale in conglomerato cementizio armato ordinario gettato in opera. Le fondazioni del tipo dirette sono costituite probabilmente da travi/platee e/o plinti isolati con travi di collegamento. In elevazione è costituita da pilastri e travi con i relativi orizzontamenti di piano (solai latero-cementizio completati in opera). Il



locale tecnologico interrato ed il blocco scala antincendio esterno, presentano le stesse caratteristiche costruttive del blocco fuori terra.

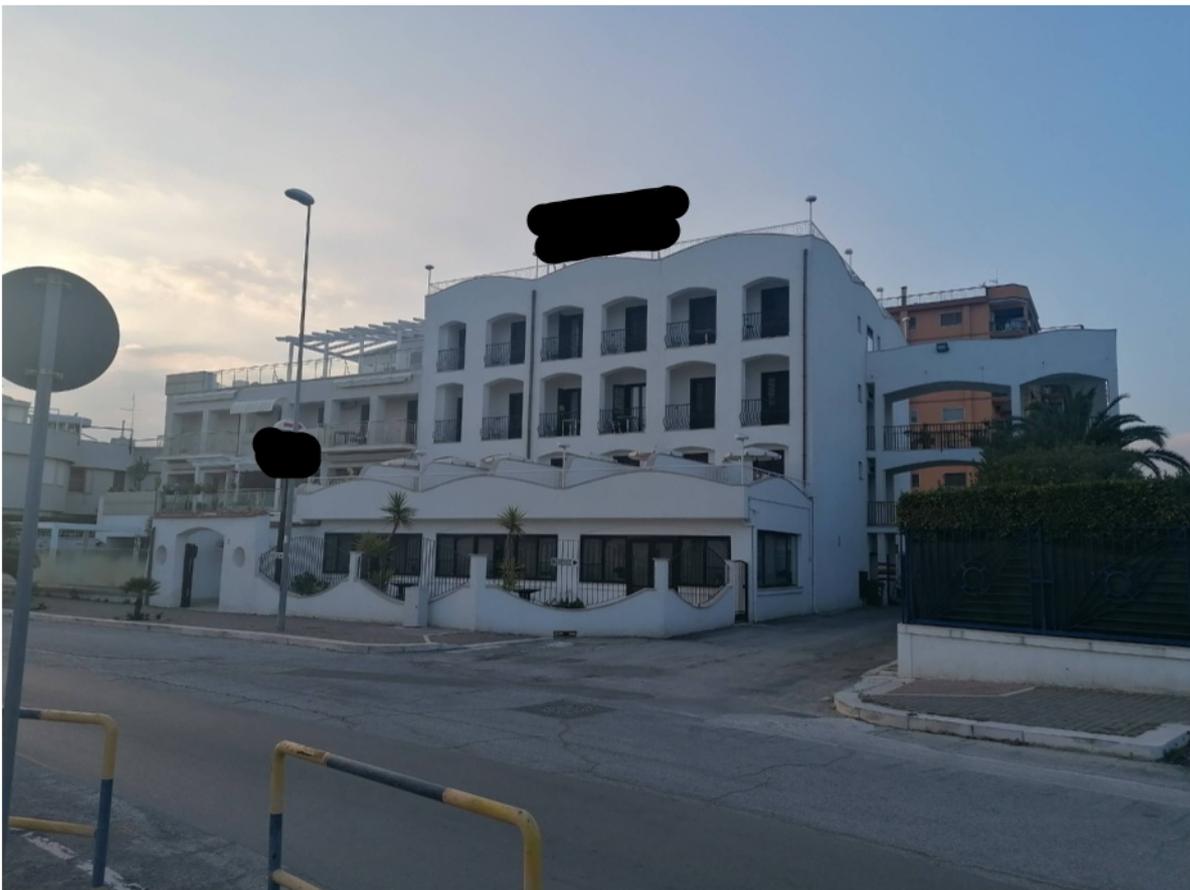
Le tamponature dei muri fuori terra del complesso immobiliare, sono state realizzate con elementi in laterizio e rifinitura ad intonaco.

I prospetti principali del fabbricato, lato Nord e Sud, risultano caratterizzati da verande incassate, a servizio delle rispettive camere di piano. Il prospetto Ovest è costituito da parete in aderenza ad altro fabbricato adibito a civili abitazioni.

Il prospetto Est presenta le forature minime a servizio dei w.c. delle camere.

Nel complesso può dirsi che dal punto di vista architettonico, il compendio immobiliare presenta una gradevole visione generale con ottimo panorama dalle camere prospicienti il lungomare.

Di seguito si riporta una vista fotografica del prospetto frontale sul lungomare.



I parapetti delle verande e della scala antincendio sono in ferro lavorato e verniciato ad eccezione di quelli del lastrico solare di primo piano, che risultano costituiti da pannelli in muratura intonacata con piccoli elementi ringhiera in ferro verniciato.

La recinzione del prospetto principale è costituita da struttura muraria intonacata di colore bianco completata da muretti sagomati con sovrastanti pannelli in ferro lavorato e verniciato. La recinzione relativa ai lati di confine con le rimanenti zone del parcheggio e del piazzale scoperto, risulta eterogenea in quanto rappresentata da: basamento in cls faccia vista intonacato con sovrastanti pannelli di completamento in ferro e/o in cls del tipo prefabbricato.

La pavimentazione della stradina di accesso è in bitume; quella dell'area a parcheggio è del tipo con blocchetti di cemento autobloccanti.

Le rimanenti aree scoperte presentano la pavimentazione con elementi in monocottura/gres porcellanato di formato variabile, posti in opera con fuga.

IMPIANTI TECNOLOGICI.

Il compendio è soggetto alle norme di prevenzione incendi per le attività ricettive turistico alberghiere, nel rispetto delle quali risulta dotato di certificato di prevenzione incendi. Da ciò consegue che i relativi impianti tecnologici di base devono essere stati realizzati nel rispetto delle norme vigenti come dichiarato anche dal legale rappresentante in sede di sopralluogo.

Impianti elettrici.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi in rame sfilabili dalle rispettive canalizzazioni in pvc di tipo corrugato; gli organi di comando e controllo sono disposti in apposite scatole di incasso; le placchette di finitura sono generalmente in pvc.

Impianto idrico.

Risulta di tipo tradizionale secondo gli standard costruttivi al momento della sua realizzazione; è alimentato da rete AQP e da un serbatoio di accumulo e riserva interrato in c.a., corredato di impianto autoclave.



La rete di distribuzione, con tubazioni incassate di idoneo diametro, assicura la fornitura alle varie utenze dislocate ai diversi piani, in particolare: a piano terra cucina, servizi igienici, locale bar, spogliatoi (dislocati nel corpo di fabbrica separato). Ai piani superiori l'impianto serve 33 servizi igienici a servizio di altrettante camere.

Impianto acqua calda sanitaria

E' di tipo tradizionale secondo gli standard costruttivi al momento della sua realizzazione. La rete di distribuzione, con tubazioni incassate di idoneo diametro, si diparte dalla caldaia a basamento alimentata a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e, con distribuzione verticale e sub-orizzontale, si alimenta le varie utenze dislocate ai diversi piani.

L'impianto di acqua sanitaria è integrato da pannelli solari con accumulo a circolazione naturale dislocati sul lastrico solare al terzo piano.

Impianto di climatizzazione estiva/invernale.

E' formato da un impianto del tipo a pompa di calore aria-aria. Ciò significa che il fluido vettore (aria) viene riscaldato/raffreddato tramite le pompe di calore dislocate sul lastrico solare del terzo piano e/o a livello di piano terra e, tramite una rete di distribuzione in rame coibentato, alimenta unità interne canalizzate per la singola camera da letto e/o per la sala ristorante oppure quelle a split ad integrazione delle prime.

Gli impianti risultano dotati di un normale stato di conservazione e manutenzione e sono stati realizzati, verosimilmente, ed in conformità della normativa vigente.

Le finiture interne

Le divisioni interne risultano del tipo ordinario in laterizio intonacato su entrambe le facce. Le pavimentazioni di tutti gli ambienti dalla sala ristorante, alla cucina, alle camere compresi i relativi servizi, i terrazzi, le verande ed i lastrici solari risultano in ceramica e/o in gres porcellanato di formato variabile, posati su massetto cementizio con idoneo collante e completati con fuga colorata. Il vano scala interno e la scala antincendio presentano le pedate e le alzate in pietra di Apricena così come i relativi pianerottoli di piano.



Rivestimenti.

Quelli della cucina sono di altezza della parete. Le pareti dei servizi igienici a corredo delle camere risultano in monocottura fino a 2 mt.

Sanitari e rubinetterie.

I servizi igienici delle camere presentano una dotazione completa di vaso, bidet doccia e lavabo del tipo standard con rubinetterie in acciaio cromato monocomando.

Infissi e porte interne.

Gli infissi sono in profili di alluminio elettrocromato taglio termico con vetro termico e completati da persiane a lamelle orientabili sempre in alluminio elettrocromato di colore scuro.

Finiture delle pareti e dei soffitti.

I soffitti dei corridoi di disimpegno delle camere ai vari piani sono dotati di controsoffittature con pannelli in fibra, al fine di agevolare il passaggio degli impianti.

Quelli della sala ristorante sono trattati a stucco veneziano con le stesse modalità del rivestimento delle pareti, completate da una zoccolatura di materiale diverso e resistente agli urti. I soffitti dei rimanenti ambienti risultano intonacati e rifiniti con pittura traspirante del tipo a tempera.

Per quanto concerne le pareti, laddove non risultano rivestite, sono intonacate e tinteggiate al civile.

Quesito n. 4: *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali*



adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito da un complesso ricettivo formato da albergo e ristorante con n. 4 piani fuori terra in Manfredonia, via Lungomare del Sole n. 34. Di seguito si elenca la descrizione sintetica del lotto unico costituito pertanto da:

LOTTO UNICO: “Piena proprietà immobiliare in Manfredonia (FG) di un un complesso ad uso albergo-ristorante con annessi servizi ed aree scoperte pertinenziali situato in Manfredonia (FG), via Lungomare del Sole n. 34, distinto in catasto fabbricati al F. 38, p.IIIa 349 sub. 3, cat. D/2, Lungomare del Sole n. 34 Piano S1-T-1-2-3, R.C. € 13.114,00 formato da una struttura alberghiera con 33 camere divise tra piano primo, secondo e terzo e con zona ristorazione ubicata a piano terra, avente superficie totale commerciale di circa mq 1806, comprensiva di area esterna destinata a parcheggio”.

Il bene pignorato, è completamente funzionante per lo scopo cui è destinato ed è occupato direttamente dalla società esecutata che esercita quotidianamente l'attività sia di ristorazione che alberghiera.

STIMA DEI BENI

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso del bene pignorato, il suo posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione sia



per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

Come si diceva nei precedenti punti, l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Manfredonia (FG) in zona turistica e precisamente sul lungomare che collega il borgo di Siponto nonché in vicinanza al porto turistico realizzato da pochi anni, con vista panoramica molto interessante per le camere che si affacciano verso la zona di ingresso.

La richiesta di mercato immobiliare nelle zone di ubicazione dell'immobile, può essere considerata in genere, di tipo discreta.

I metodi di stima immobiliare in genere, possono essere sostanzialmente di due tipi: metodo sintetico comparativo o diretto e metodo analitico o indiretto.

Per quanto riguarda il **metodo analitico o indiretto**, comporta l'applicazione del Metodo della Capitalizzazione diretta basato sulla capitalizzazione dei redditi perpetui futuri generati dal bene applicando un appropriato tasso dedotto dal mercato.

Ebbene, lo scrivente ritiene inopportuno riferirsi all'applicazione di tale metodo di stima per i seguenti motivi:

a) risulta difficile stimare con oggettività il reddito medio annuo del bene pignorato per mancanza di idonei dati di riferimento;

b) non si può dedurre facilmente dal bilancio dell'attività in essere, quale sia l'aliquota netta reddituale attribuita alla voce cespiti immobiliari distinta da quella relativa ad altre componenti produttive.

Non si dispone di una banca dati di riferimento da cui attingere valori relativi alla produttività media di beni immobili di caratteristiche e peculiarità simili al compendio oggetto di stima. Sarebbero imprecisi i dati desunti con metodologia sintetico-comparativa rispetto a quelli noti, seppur opportunamente corretti con opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Inoltre, risulta di difficile quantificazione l'entità del tasso da assumere per la ricerca del valore attuale della rendita basata sui redditi futuri del bene da stimare.



Quest'ultimo presenta caratteristiche specifiche in funzione delle quali non vi sono dati pubblicati che interagiscono sul valore del tasso di capitalizzazione. La stima del tasso di capitalizzazione risulta di fondamentale importanza in quanto anche il benchè minimo scostamento in percentuale, seppur ricompreso nel range di riferimento, potrebbe comportare una notevole variazione del valore di mercato del bene da stimare.

Per quanto riguarda il **metodo sintetico comparativo o diretto**, nel caso in esame, può consistere in primo luogo nel confronto sintetico tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano conosciuti i dati storici costituiti dai prezzi verificatosi in operazioni di scambio ovvero quelli desunti dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 1° semestre 2023 per la zona di ubicazione del bene:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: MANFREDONIA

Fascia/zona: Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA, VIA LEONARDO DA VINCI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1200	L	4,5	6,3	N
Negozi	NORMALE	1400	2000	L	8,5	13,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio



L'attività alberghiera e di ristorazione, viene paragonata ad un'attività commerciale; pertanto il riferimento alla tabella sopra riportata deve essere considerato pertinente al caso in esame.

Va evidenziato che dopo opportune ricerche effettuate in loco, si è constatato che nei centri urbani limitrofi (Siponto e Manfredonia) non risulta molto attiva la compravendita avente ad oggetto il trasferimento di immobili ad uso alberghiero-ricettivo almeno nell'arco di tempo considerato ai fini della presente perizia. L'unico atto di compravendita di cui si è riusciti a trovare, è quello relativo al trasferimento dell'Hotel Gargano, ubicato però nel centro abitato di Manfredonia.

Poichè trattasi di un solo atto da poter assumere a riferimento relativo inoltre ad un immobile con ubicazione e caratteristiche diverse, lo scrivente ritiene ragionevole ed opportuno di non ricercare il valore di mercato del compendio facendo riferimento a tale compravendita.

Pertanto si ritiene applicare un valore unitario alla superficie commerciale prima determinata, attraverso indagini di mercato sulla compravendita di locali commerciali nella zona di riferimento ed indagini di mercato presso agenzie immobiliari locali confrontando comunque il parametro applicato con quello desunto dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie totale commerciale del bene in argomento, è stata determinata pari a circa **mq 1807**.

La superficie commerciale indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente ≤ 1 determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

Pertanto la stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.



Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne ed esterne e dall'attuale richiesta di mercato, da un min. di 1.400,00 ad un massimo di 2.000,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella precedente per il 1° semestre 2023 per la zona di ubicazione del bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 1.650,00 (Euro/mq milleseicentocinquanta/00).

Il più probabile valore venale del bene pignorato, risulta quindi pari a:

mq 1.807 x €/mq 1.650,00 = **€ 2.981.550** (euro duemilioninovecentoottantunomilacinquecentocinquanta/00)

Da quanto constatato in fase di sopralluogo e dalla documentazione rintracciata, a seguito della realizzazione della scalinata antincendio nei primi anni duemila, assentita regolarmente dal Comune di Manfredonia con titolo abilitativo C.E. n. 139/2001, vi è stata una causa per mancato rispetto delle distanze legali con un terzo confinante, conclusa con una sentenza della Corte di Cassazione [redacted] pubblicata in data [redacted] secondo la quale la società esecutata, è stata condannata all'abbattimento della scalinata esterna antincendio.

Pertanto, il probabile valore venale prima determinato, deve essere aggiornato e ridotto delle somme necessarie per le operazioni di abbattimento della scalinata in argomento e per la realizzazione di una nuova scalinata antincendio con l'osservanza delle distanze legali e tale da garantire comunque la funzione di sicurezza antincendio richiesta per l'espletamento a norma dell'attività alberghiera del compendio pignorato.



Si ritiene pertanto scomputare dal probabile valore venale prima determinato, la somma di € 100.000,00 ritenuta necessaria e congrua per tutte le operazioni di abbattimento e ricostruzione a norma (rispetto delle distanze legali) della scala esterna antincendio.

Pertanto, il più probabile valore venale del bene pignorato incluso nel Lotto unico, risulta quindi dato da quello prima determinato scomputato delle somme necessarie per le operazioni di abbattimento e ricostruzione della scala antincendio includendo anche tutte le attività tecniche necessarie (progettazione, direzione lavori, calcoli, ecc..) valutate a corpo pari a circa € 100.000,00:

€ 2.981.550,00 - € 100.000,00 = **€ 2.881.550,00**

(euro duemilionioctocentoottantunomilacinquecentocinquanta/00)

Quesito n. 4bis: *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.*

Di seguito si riporta la superficie interna nette, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.



LOTTO UNICO: Immobile ad uso albergo ristorante - F. 38, p.lla 349 sub. 3

DESTINAZIONE VANI	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coef.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO INTERRATO			
Vano Tecnico	74	0,50	37
Totale Piano Interrato	mq 74		mq 37
PIANO TERRA			
Aree a servizio del fabbricato, aree di manovra, parcheggi, area recintata fronte strada	1270	0,10	127
Sala ristorante, office, servizi igienici, reception e locale tecnico	550	1,00	550
Spogliatoi e deposito	50	0,60	30
Totale Piano Terra	mq 1870		mq 707,00
PIANO PRIMO			
Camere con annessi servizi igienici	262	1,00	262
Lastrici solari	243	0,12	5,75
Dis., rip., vani scala interni	103	1,00	103
Vano scala esterno	37	0,30	11,10
Totale Piano Primo	mq 645		mq 381,85
PIANO SECONDO			
Camere con annessi servizi igienici	229	1,00	229
Balconi coperti	54	0,30	16,20
Dis., rip., vani scala interni	69	1,00	69
Vano scala esterno	34	0,30	10,20
Totale Piano Secondo	mq 386		mq 324,40
PIANO TERZO			
Camere con annessi servizi igienici	231	1,00	231
Balconi coperti	54	0,30	16,20
Dis., rip., vani scala interni	63	1,00	63
Vano scala esterno	34	0,30	10,20
Totale Piano Terzo	mq 382		mq 320,40
PIANO COPERTURA			
Lastrico solare	310	0,075	23,25
Vano scala interno	26	0,50	13
Totale Piano Terzo	mq 336		mq 36,25
TOTALE GENERALE	MQ 3.693		MQ 1.806,90



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

I beni pignorati, sono rappresentati da:

“Piena proprietà immobiliare in Manfredonia (FG) di un complesso ad uso albergo-ristorante con annessi servizi ed aree scoperte pertinenziali situato in Manfredonia (FG), via Lungomare del Sole n. 34, distinto in catasto fabbricati al F. 38, p.lla 349 sub. 3, cat. D/2, Lungomare del Sole n. 34 Piano S1-T-1-2-3, R.C. € 13.114,00 formato da una struttura alberghiera con 33 camere divise tra piano primo, secondo e terzo e con zona ristorazione ubicata a piano terra, avente superficie totale commerciale di circa mq 1806, comprensiva di area esterna destinata a parcheggio”.

La quota in capo alla società esecutata è pari a 1/1 e pertanto non necessita di valutazione di quote indivise.

Quesito n. 6: *alla individuazione e descrizione dei lotti da portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*

Per la descrizione del lotto ed altre notizie, si rimanda ai punti precedenti.

Il lotto considerato nella presente relazione è:

LOTTO UNICO: *“Piena proprietà immobiliare in Manfredonia (FG) di un complesso ad uso albergo-ristorante con annessi servizi ed aree scoperte pertinenziali situato in Manfredonia (FG), via Lungomare del Sole n. 34, distinto in catasto fabbricati al F. 38, p.lla 349 sub. 3, cat. D/2, Lungomare del Sole n. 34 Piano S1-T-1-2-3, R.C. € 13.114,00 formato da una struttura alberghiera con 33 camere*



divise tra piano primo, secondo e terzo e con zona ristorazione ubicata a piano terra, avente superficie totale commerciale di circa mq 1806, comprensiva di area esterna destinata a parcheggio”.

- VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO:

Il valore venale del Lotto, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

€ 2.881.550,00 *(euro duemilioniottocentoottantunomilacinquecentocinquanta/00)*

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N. 1: € 2.880.000,00

(diconsi euro duemilioniottocentoottantamila/00)

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

Il bene pignorato incluso nel Lotto unico è occupato direttamente dalla società esecutata che esercita regolarmente l'attività alberghiera e di ristorazione. Per quanto riguarda le bollette delle utenze, si può fare riferimento allegato n. 13.



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

Dall'esame della documentazione ipocatastale, sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni come riportati di seguito:

ISCRIZIONI:

- Gli immobili pignorati, sono gravati da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo concesso con atto del [REDACTED] per notaio Rizzo Corallo Filippo [REDACTED] iscritta al n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di Bancaapulia spa contro la parte esecutata;
- Costituzione Di Vincolo Di Destinazione n. [REDACTED] del 03/04/2003 a rogito Dott. Rizzo Corallo Filippo del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia; favore: Comune di Manfredonia. E' stata vincolata a parcheggio a favore dell'albergo una porzione di area pari a mq 186,80;
- Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 01/07/2003 favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] contro [REDACTED] per Euro 5.000.000,00 di cui Euro 2.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Rizzo Corallo Filippo, in data 27/06/2003 [REDACTED]
- Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 06/05/2010 favore di [REDACTED] per Euro 800.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, derivante da concessione e a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni 27 giorni, come da atto notarile pubblico a rogito Rizzo Corallo Filippo, Notaio in Manfredonia, in data 04/05/2010 [REDACTED]
- Ipoteca volontaria [REDACTED] del 18/10/2011 favore: [REDACTED] con sede [REDACTED]



[REDACTED] Euro 360.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni 17 giorni, come da atto notarile pubblico a rogito Rizzo Corallo Filippo, Notaio in Manfredonia, in data 14/10/2011 [REDACTED]

□ Ipoteca della riscossione n. [REDACTED] del 13/04/2018 a favore: [REDACTED]
[REDACTED]; per Euro 101.952,00 di cui Euro 50.976,00 per capitale, Pubblico Ufficiale: Gestione Tributi Spa di Manfredonia, in data 26/03/2018 [REDACTED]

□ Ipoteca della riscossione [REDACTED] del 13/03/2019 favore: [REDACTED]
[REDACTED] per Euro 191.414,70 di cui Euro 95.707,35 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 12/03/2019 [REDACTED]

□ Ipoteca della riscossione n. [REDACTED] del 13/03/2019 [REDACTED] E
[REDACTED] 83.417,18 di cui Euro 41.708,59 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 12/03/2019 [REDACTED]

TRASCRIZIONI:

□ Gli immobili pignorati, sono gravati da **Pignoramento Immobiliare** del Tribunale di Foggia del 17/03/2022, [REDACTED] trascritto il 20/04/2022 – [REDACTED] e [REDACTED], a favore del Creditore Procedente **INTESA SANPAOLO S.P.A. ora ORGANA SPV srl.**

Dall'esame della documentazione allegata dal Creditore Procedente, non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità dei beni.

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



Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, non sono emersi altri oneri e vincoli salvo situazioni non a conoscenza e non risultanti dalla documentazione in possesso.

Quesito n. 10: *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*

Si rimanda a quanto già indicato ai punti precedenti.

Quesito n. 11: *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a)** *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b)** *Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*



c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non avendo rintracciato la certificazione energetica, si è proceduto ad incaricare un tecnico certificatore il quale ha redatto l'APE da cui risulta che l'immobile appartiene alla categoria "F" (All. n. 14).

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio Territorio prov. di Foggia, delle piantine catastali degli immobili pignorati (All. n. 5), è emerso che sostanzialmente vi è conformità con la situazione esistente con piccole ma non sostanziali difformità.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica e la presenza del certificato di abitabilità e/o agibilità, rispettivamente non sono emerse difformità urbanistiche



sostanziali, mentre per quanto riguarda la certificazione di agibilità, anche se richiesta al Comune di Manfredonia, non è stato possibile rintracciarla.

Quesito n. 12: Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-
quater della legge 18/12/2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili
pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal
caso inserendo nella relazione peritale l'espreso avvertimento che l'esecutato ha la
possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case
Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia
disposta la vendita.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, non sono interessati dalla
condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobili non realizzati dall'Istituto
Autonomo per le case Popolari.

Data: 09/05/2024

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2 – Visura catastale dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 3 – Estratto di mappa con ubicazione fabbricato;
- Allegato n° 4 – Estratto di mappa e sovrapposizione dell'Ortofoto su Catastale;
- Allegato n° 5 – Piantina catastale dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 6 – Elaborato planimetrico;
- Allegato n° 7 – Elenco subalterni;
- Allegato n° 8 – Documentazione fotografica;
- Allegato n° 9 – Documentazione urbanistica;
- Allegato n° 10 – Atto di acquisto;
- Allegato n° 11 – Sentenza Corte di Cassazione;
- Allegato n° 12 – CPI Certificato Prevenzione Incendi;
- Allegato n° 13 – Bollette;
- Allegato n° 14 – Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 15 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al debitore
esecutato e al creditore procedente.

Data: 09/05/2024

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)

