

TRIBUNALE DI SULMONA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2019 R.G.E.
RIUNITA CON
L' ESECUZIONE IMMOBILIARE N.10/2021 R.G.E.

XXXX
contro
XXXX

RISCONTRO OSSERVAZIONI
udienza del 27 ottobre 2022

Giudice: Dott. Luca PELLICCIA
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS

TECNICO INCARICATO:

Ing. Stefania SCIARRA

Via [REDACTED] - [REDACTED] - Cell: [REDACTED]
e-mail [REDACTED] - pec: [REDACTED]

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n° [REDACTED]

Iscritta all'Albo del Tribunale di Sulmona al n° 129

Iscritta nell'elenco dei tecnici competenti nel campo dell'acustica ambientale della
Regione Abruzzo con Determina Dirigenziale [REDACTED].

Pertanto, con nota PEC dell'11.12.2022, la sottoscritta procedeva a trasmettere al Comune di Sulmona e alla SACA S.p.A. la nota riportata integralmente sub ALL. 1.

Il Comune di Sulmona ha riscontrato la richiesta con nota prot. n. 7503 del 20/02/2023 trasmessa alla scrivente mezzo pec medesima data.

La SACA S.p.A. ha riscontrato la richiesta con nota prot. n. 869 del 22/02/2023 pervenuta a mezzo pec alla scrivente soltanto in data 22.3.2023.

Preme sottolineare che le note di riscontro degli enti interessati risultano pervenute successivamente all'istanza formulata in data 9/2/2023 dalla XXXX che erroneamente affermava che detti pareri fossero stati già acquisiti come in stralcio di seguito riportato:

- in particolare, il nominato CTU ha depositato, in data 22/01/2023, "*istanza di proroga per mancato riscontro enti*" chiedendo così testualmente al Giudice dell'esecuzione "*di voler concedere una proroga congrua al tempo necessario per l'acquisizione dei pareri di che trattasi ed al loro successivo esame*", posto che era stato già disposto il deposito dei chiarimenti "*nel termine di 30 giorni prima dell'udienza*" e, tra l'altro, come riferito dall'esperto nella predetta istanza, pur essendo già in possesso della documentazione ricevuta dalla società [REDACTED] del parere richiesto al Comune di Sulmona; in altri termini, da quel che è stato riferito dal CTU, mancherebbe soltanto il parere dell'ente SACA s.p.a. richiesto in data 11/12/2022;

Gli enti in parola hanno riscontrato i quesiti ad essi formulati come di seguito riassunto per correttezza:

1) *Quesito n.1: "Sussistono eventuali ragioni ostative alla risoluzione della concessione stipulata con la XXXX";*

Non si delineano elementi di inadempimenti tali da determinare una risoluzione anticipata del contratto.

2) *Quesito n.2: "Sussistono eventuali ragioni ostative al subentro di una eventuale acquirente";*

Non sussistono elementi ostativi ad un eventuale subentro di altra società.

3) *Quesito n.3: "Il subentro di altro acquirente debba essere sottoposto a preventiva autorizzazione da parte di codesti enti, tenuto conto che la posizione sarebbe del tutto identica a quella della società eseguita";*

Gli Enti concedenti devono esprimere preventivo, formale assenso, giusto quanto prescritto all'art. 4 della Convenzione.

Si può pertanto concludere che, salvo diversa disposizione dell'Ill.mo. G.E., come meglio esplicitato dal parere del Comune di Sulmona, non si ravvedono profili di inadempimento tali da determinare una risoluzione anticipata del contratto in quanto la Convenzione Rep.

RELAZIONE INTEGRATIVA APRILE 2023

Giudice: Dott.ssa Luca PELLICCIA
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA
Pagina 3 di 12

N.4159/2005, avente ad oggetto le opere di urbanizzazione e completamento del parcheggio a supporto degli impianti sportivi, è stata adempiuta, nella misura in cui dette opere, costituite dal parcheggio e dalla condotta idrica e fognante, sono state realizzate.

Si ritiene opportuno, inoltre, quale secondo punto della discussione evidenziare che le particelle su cui cade il progetto oggetto di Concessione, risultano essere:

- ✓ le particelle nn. 2, 3 del fg. 56;
- ✓ le particelle nn. 484, 485 e 486 del fg. 49;
- ✓ le particelle nn. 1025 e 14 del fg. 56;
- ✓ le particelle nn. 178 e 365 del fg. 49.

Sulle sopra elencate particelle si precisa quanto segue:

- ✓ Le p.lle nn. 2 e 3, fg. 56 intestano alla XXXX (si rinvia alla pag. 26 della relazione CTU del 3.1.2022);
- ✓ Le p.lle nn. 484, 485 e 486 del fg. 49 intestano alla XXXX (si rinvia alle pagg. 37, 38 e 39 della relazione CTU del 3.1.2022);
- ✓ La p.lla 1025, fg. 56, che è ricompresa nel piano particellare di esproprio che compone il progetto del parcheggio, intesta alla XXXX (si rinvia alla pag. 29 della relazione CTU del 3.1.2022);
- ✓ La p.lla 14, fg. 56, che è ricompresa nel piano particellare di esproprio che compone il progetto del parcheggio, è stata soppressa generando le p.lle 1074 e 1075 che intestano alla XXXX (si rinvia alla pag. 29 della relazione CTU del 3.1.2022);
- ✓ Le p.lle nn. 178 e 365, fg 49, che sono ricomprese nel piano particellare di esproprio che compone il progetto del parcheggio, risultano entrambe soppresse.

Dalla soppressione della p.lla 178, fg 49 è stata generata la p.lla 1309 che, a sua volta, è stata soppressa generando le p.lle 1368 e 1369; di queste la 1368 risulta essere di proprietà della XXXX, mentre la 1369 intesta a più persone fisiche (si rinvia all'ALL.2 alla presente). Queste due particelle, tuttavia, non sono ricomprese tra quelle oggetto di esecuzione immobiliare.

Dalla soppressione della p.lla 365, fg 49 sono state generate le p.lle 1310 e 1311; di queste la 1310 risulta essere di proprietà della XXXX, mentre la 1311 intesta a più persone fisiche (si rinvia all'ALL.2 alla presente). Queste due particelle, tuttavia, non sono ricomprese tra quelle oggetto di esecuzione immobiliare.

RELAZIONE INTEGRATIVA APRILE 2023

Stante la situazione sopra rappresentata, pertanto, si evidenzia questo ulteriore elemento ostativo alla risoluzione del contratto di concessione sopra cennato e cioè che la concessione interessa un insieme di terreni di cui solo alcuni sono oggetto di esecuzione immobiliare e sulle quali, pertanto, non sarebbe possibile procedere con un subentro.

E neppure paradossalmente si potrebbe subentrare ad una porzione dei terreni oggetto della plurinominata Concessione.

A parere della scrivente si può ritenere, in conclusione, che l'area oggetto dell'indicata Concessione Rep. N.4159/2005 possa essere espunta dalla valutazione del compendio immobiliare oggetto della E.I. n. 58/2019 riunita all'E.I. n. 10/2021 RGE.

Ne consegue quindi, qualora la posizione sia condivisa dall'ill.mo G.E., l'aggiornamento del valore del compendio immobiliare a cui dovrà essere sottratto il valore dei terreni indicati come riportato nello specifico punto di trattazione.

= = 0 0 0 = =

2) Con riferimento alla valutazione complessiva dei beni.

Nelle osservazioni depositate in data 23 ottobre 2022 dalla XXXX, la medesima chiedeva di procedere ad una rivalutazione del compendio alberghiero anche alla luce di due vendite provenienti da esecuzioni immobiliari di compendi similari come di seguito riportato:

- a) un Albergo a 4 stelle posto in vendita a Vasto (CH), prima categoria, composto di n. 54 camere, di cui n. 20 nell'edificio denominato dependance, oltre a n. 3 suite, n. 2 sale ristorante, piscina esterna, bar, centro benessere e sale meeting, valutato al prezzo a base d'asta di € 2.066.684,00 (costo a camera di €38.271,92);
- b) un Hotel sito a Chieti, composto da 86 camere, di cui 2 suite di 50 mq l'una, dotate di ogni confort che la categoria prevede, ampio parcheggio, parco, piscina, sale meeting attrezzate, 3 ascensori, ristorante, che può ospitare 500 persone, bar, campo da calcio e un campo da tennis, palestra, sauna, fotovoltaico di 60 kw e solare termico, con superficie coperta di 6.000 mq, parcheggio perimetrale servizi e giardino/parco di circa 15.000 mq., valutato al prezzo di € 3.500.000,00, (costo a camera di € 40.698,00 ndr).

Per tutto quanto sopra esposto, considerato che il compendio immobiliare, a seguito dell'eliminazione delle aree oggetto di concessione rimarrebbe privo del parcheggio e dell'area

RELAZIONE INTEGRATIVA APRILE 2023

Giudice: Dott.ssa Luca PELLICCIA
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA
Pagina 5 di 12

di ingresso, si può ritenere congruo ridurre il “costo a camera”, in quanto lo stesso risulta meno “appetibile” sul mercato immobiliare risultando necessario procedere alla realizzazione di un nuovo ingresso e di un'area parcheggio per gli ospiti. Si assume, quindi, quale valore di riferimento il valore medio del costo a camera dei compendi sopra indicati risultanti dalle vendite immobiliari di strutture alberghiere similari a quella in esame.

Pertanto si calcola:

	<i>Valore di vendita</i>	<i>N. Camere</i>	<i>Costo a camera</i>
<i>Compendio A</i>	3.500.000 €	86	40.698 €
<i>Compendio B</i>	2.066.684 €	54	38.272 €
<i>Valore medio a camera</i>			39.485 €

Si assume quale valore del “costo a camera” per l’aggiornamento del calcolo a seguire il valore di € 39.485.

3) Aggiornamento del valore dei terreni afferenti al compendio immobiliare

Si riporta a seguire il calcolo del valore dei terreni afferenti al compendio immobiliare fatta esclusione di quelli che sono oggetto della Concessione Rep. N.4159/2005 espunti per le motivazioni sopra dettagliate:

*Catasto Terreni del Comune di Sulmona non ricompresi nella Concessione
Intestataria: Società XXXX*

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Classamento</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>			<i>Rendita (Euro)</i>	
				<i>are</i>	<i>ca</i>	<i>mq</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
49	1329	Semin Irrig	2	13	63	1363	9,01	10,56
49	1330	Semin Irrig	2	15	24	1524	10,63	11,81
49	1332	Semin Irrig	2	1	60	160	1,06	1,24
49	1334	Semin Irrig	2	2	78	278	1,94	2,15
49	1336	Semin Irrig	2	3	89	389	2,57	3,01
49	1337	Semin Irrig	2	11	92	1192	7,88	9,23
49	1339	Semin Irrig	2	4	65	465	3,07	3,60
49	177	Sem Irr Arb	1	15	46	1546	11,98	13,57
49	180	Semin Irrig	1	11	60	1160	8,69	9,59
49	186	Sem Irr Arb	1	8	80	880	6,82	7,73

RELAZIONE INTEGRATIVA APRILE 2023

49	187	Semin Irrig	1	25	30	2530	18,95	20,91
49	210	Semin Irrig	2	9	56	956	6,32	7,41
49	212	Vigneto Irr	2	4	99	499	5,08	3,87
49	215	Semin Irrig	2	5	50	550	3,64	4,26
49	216	Sem Irr Arb	2	5	94	594	4,08	4,76
49	217	Sem Irr Arb	2	7	7	707	4,86	5,66
49	220	Semin Irrig	2	7	79	779	5,15	6,03
49	358	Semin Irrig	2	4	84	484	3,2	3,75
49	551	Semin Irrig	2	4	20	420	2,93	3,25
56	199	Vigneto Irr	2	9	94	994	10,11	7,70
56	294	Vigneto Irr	2	9	3	903	9,19	7,00
56	295	Vigneto Irr	2	18	8	1808	18,39	14,01
56	6	Vigneto Irr	2	15	20	1520	15,46	11,78
Totale				204	130 1	21701	167,37	172,88

Da cui si calcola:

Reddito domenicale totale = € 167,37

Reddito domenicale totale rivalutato del 25% = € 209,21

Valore catastale = € 209,21 x 135 = € 28.243,35 = € 28.240,00(arrotondato)

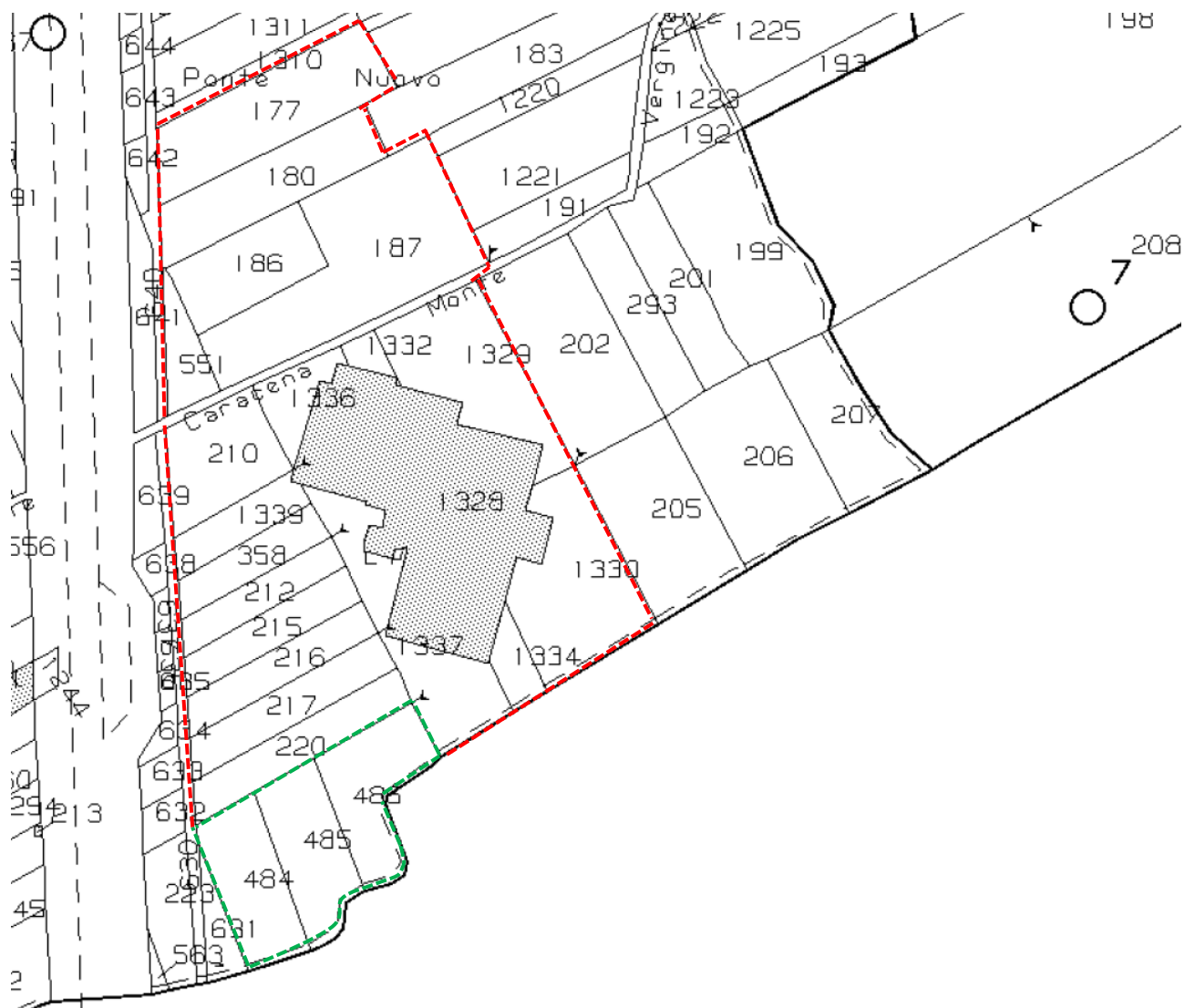


Fig. 1: Identificazione (perimetro verde) dei terreni beni da stralciare (foglio n. 49)

4) Stima dei costi per la realizzazione di un nuovo ingresso e area parcheggio

Il compendio immobiliare, depauperato delle aree oggetto di Concessione, risulta privo di un proprio ingresso-uscita per il collegamento alla strada statale nonché di un parcheggio per gli ospiti. In figura 3 si riporta un'ipotesi di realizzazione di una nuova apertura che potrebbe collegare la struttura di che trattasi con la strada vicinale "Montevergine" ed annesso parcheggio per i soli ospiti di circa 1000mq. Per tali lavori si stima una spesa di massima così determinata:

Lavorazione	Quantità	Costo unitario	Costo lavorazione
Realizzazione porzione di strada asfaltata su strada vicinale	150 mq	700 €/mq	€105.000
Realizzazione parcheggio (sottofondo, pavimentazione)	1000 mq	100 €/mq	€100.000
Illuminazione	stima a corpo		€50.000
Posa in opera di cancello, segnaletica, arredi urbani etc	stima a corpo		€50.000
Totale lavori			€ 305.000
IVA (22%)			€ 67.100
Sommano Lavori (A)			€ 372.100
Spese di Progettazione (10% di A)			€ 37.210
Totale spesa			€ 409.310
Arrotondamento			-€ 310
Totale			€ 409.000

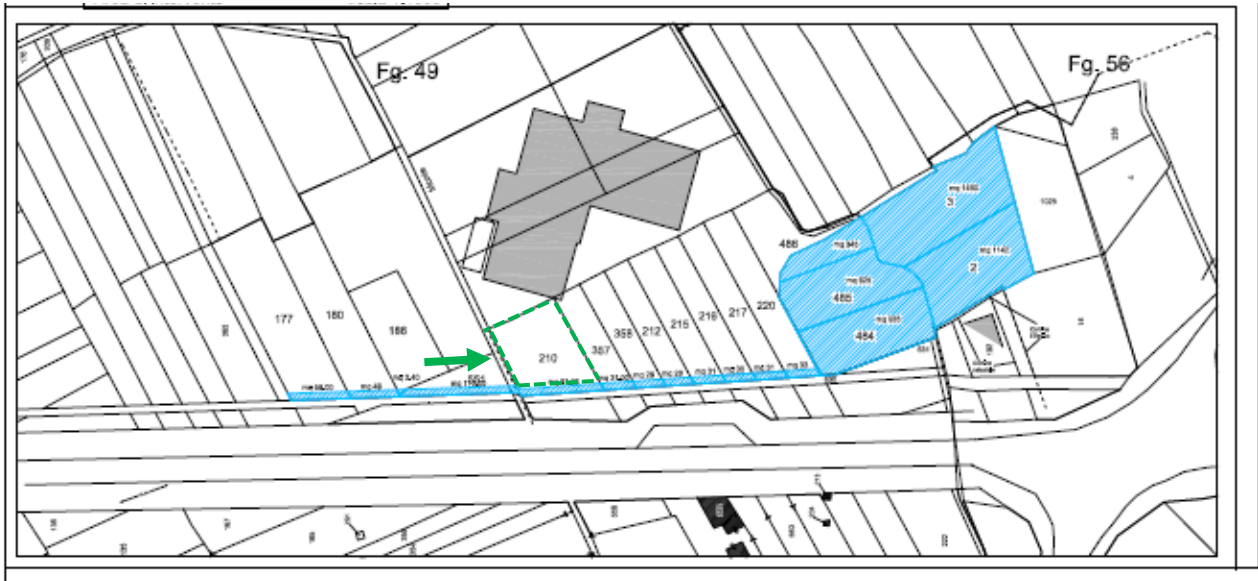


Fig. 3 Ipotesi di realizzazione nuovo ingresso con annesso parcheggio

5) Conformità catastale (aggiornato ad aprile 2023)

A seguito di esame della documentazione relativa alla Concessione Rep. N.4159/2005 si evince che le planimetrie catastali non riportano il frazionamento dei terreni da cedere al Comune di Sulmona e alla SACA S.p.a. allo scadere della medesima (evidenziato in azzurro nella figura a seguire).

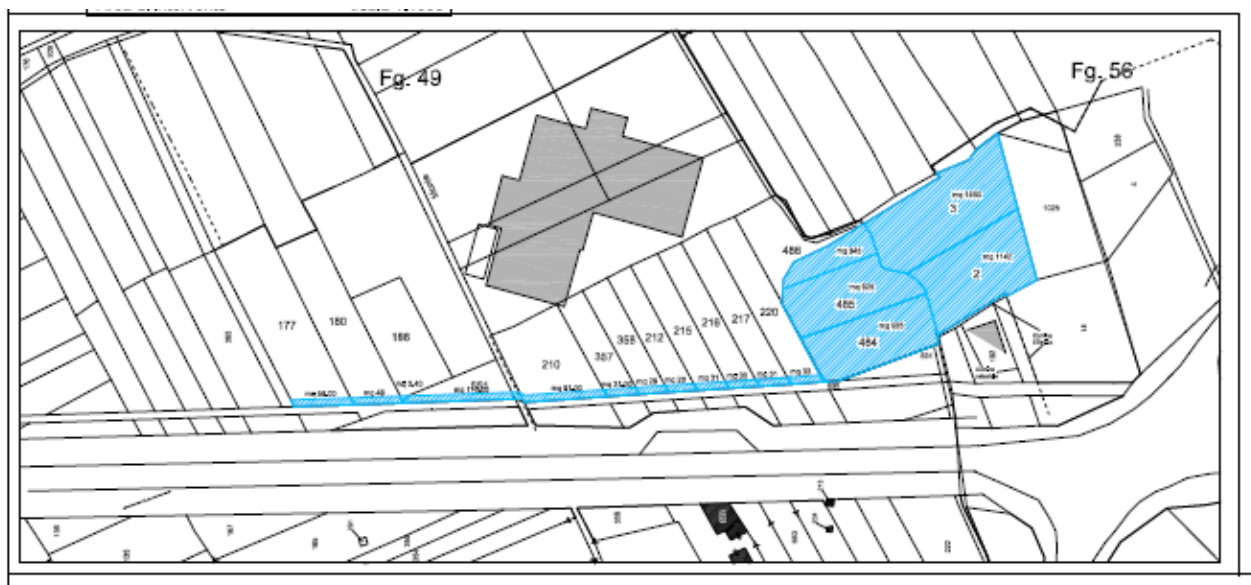


Fig. 4: Planimetria di progetto (TAV.1) di cui alla Concessione Rep. N.4159/2005

La conformità può essere ripristinata mediante l'aggiornamento della planimetria catastale, tramite il frazionamento, delle particelle interessate che risultano essere pari a 13.

Le spese per la regolarizzazione della planimetria si stimano in circa € 13.000,00

Dette spese vanno sommate alle spese già stimate nelle precedenti relazioni per € 13.000 per un totale di € 26.000,00 (si rinvia all'aggiornamento della perizia del 29.8.2022).

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, si riporta a seguire la nuova valutazione di mercato del compendio immobiliare esaminato.

RIEPILOGO VALUTAZIONE (aggiornamento aprile 2023)

C _{fabbricato} (= n. 48 camere x 39.485€/camera)	€1.895.270
V _{area} (= 0,11*C _{fabbricato})	€208.480
V _{terreni}	€28.240
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - Sub totale (1):	+ € 2.131.990
A sottrarre	
a) Spese di regolarizzazione delle difformità (rif.to punto 5.)	- € 26.000
b) Deprezzamento dell'immobile pari a € 33.970,00 per sopperire alle eventuali spese per la risoluzione anticipata del contratto di locazione del terreno identificato al foglio n. 49, p.lla 1337 (cfr. paragrafo 3, lettera d), che costituisce area di accesso all'immobile e alle relative spese legali (rif.to paragrafo 10 della relazione del 3.1.2021)	- € 35.000
b) Deprezzamento per assenza di parcheggio e dell'uscita	- € 409.000
Subtotale (2)	€ 470.000
Subtotale (3) [=subtot 1-subtot 2]	€ 1.661.990
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:	
Si applica una riduzione pari al 8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziaria	- € 141.269
Oneri notarili e provvigioni mediatore a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Come per legge
Riduzione per arrotondamento:	- € 21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.520.700

Data 28 aprile 2023

Il Tecnico Incaricato

Ing. Stefania Sciarra
(f.to digitalmente)

RELAZIONE INTEGRATIVA APRILE 2023

Giudice: Dott.ssa Luca PELLICCIA
Custode: Dott. Raffaello DE ANGELIS
Esperto: Ing. Stefania SCIARRA
Pagina 13 di 12