

TRIBUNALE DI FOGGIA

Giudice Es. Dott. Michele Palagano

OGGETTO: Procedura di Es. Imm. n. 103/2021 del Reg. Gen. Esecuzioni

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO: Geom. Gerardo Torraco

Il sottoscritto Geom. Gerardo Torraco, residente a Foggia in Via Giuseppe Imperiale n. 13/E, iscritto al Collegio dei Geometri di Foggia al n. 2361, nell'udienza del 17.05.2022, riceveva dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. Michele Palagano, l'incarico di redigere una relazione avente come oggetto i seguenti quesiti:

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 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 riportarne

pedissequamente il contenuto) e 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 dell'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 SOGEL, 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, precisandone 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5) 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 porre 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 della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) 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 limitano 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 della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) 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 accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari 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, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale

sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora 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/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;

Premessa

Sulla base delle suddette disposizioni, lo scrivente esaminava preliminarmente gli atti di causa presenti nel fascicolo telematico e procedeva ad effettuare i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Foggia (N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia (FG), dove veniva richiesta ed acquisita la documentazione tecnica-urbanistica ed amministrativa.

In data 18/05/2022, lo scrivente, tramite pec chiedeva al Consulente Legale del creditore procedente, copia della perizia estimativa del compendio immobiliare redatta dall'istituto di credito al momento della concessione del mutuo stipulato dalla [REDACTED] [REDACTED] (verbale di udienza del 17/05/2022). In data 19/07/2022 lo stesso Consulente Legale comunicava di non essere in possesso della perizia richiesta.

A mezzo pec si convocavano le parti per il giorno 13/06/2022 ore 09:30, presso gli immobili pignorati siti in Manfredonia, Loc. Sciale delle Rondinelle per eseguire il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali.

In tale data, all'orario stabilito, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto di procedura, ed eseguiva solo una prima ricognizione esterna dei luoghi, [REDACTED] [REDACTED] e pertanto si rinviavano le operazioni al giorno 20/06/2022.

In tale data, all'orario stabilito, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto di

procedura, e con la collaborazione di impiegato amministrativo, eseguiva una ricognizione interna ed esterna dei luoghi rilevando infiltrazioni provenienti dal manto impermeabile del tetto di alcuni locali. Per tale motivo, si convocavano le parti ed il responsabile della sicurezza in data 07/07/2022 alle ore 17:00, presso gli immobili pignorati siti in Manfredonia, Loc. Sciale delle Rondinelle, ma si eseguiva solo una ricognizione esterna dei luoghi non potendo accedere all' interno [REDACTED]

[REDACTED] In data 17/06/2022 lo scrivente si recava, previo appuntamento, presso l'ufficio tecnico del Comune di Manfredonia per visionare la documentazione tecnica-urbanistica che veniva consegnata a mano il 20/07/2022.

pignoramento immobiliare del 12/03/2021, nella nota di trascrizione del 14/04/2021 Reg. gen. 8499, Reg. part. 6838 e nella certificazione notarile del 29/04/2021, i beni vengono identificati come di seguito:

- Foglio 53, part.lla 446 sub 4, cat. D/4, Zona Censuaria 2, Piano S1-T-1, rendita Euro 37.284,00.
- Mappale terreno correlato: Foglio 53, part.lla 446
 - 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;*

Attualmente non sussistono altre procedure esecutive.

Quesito n. 2

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;

Il bene è di seguito identificato:

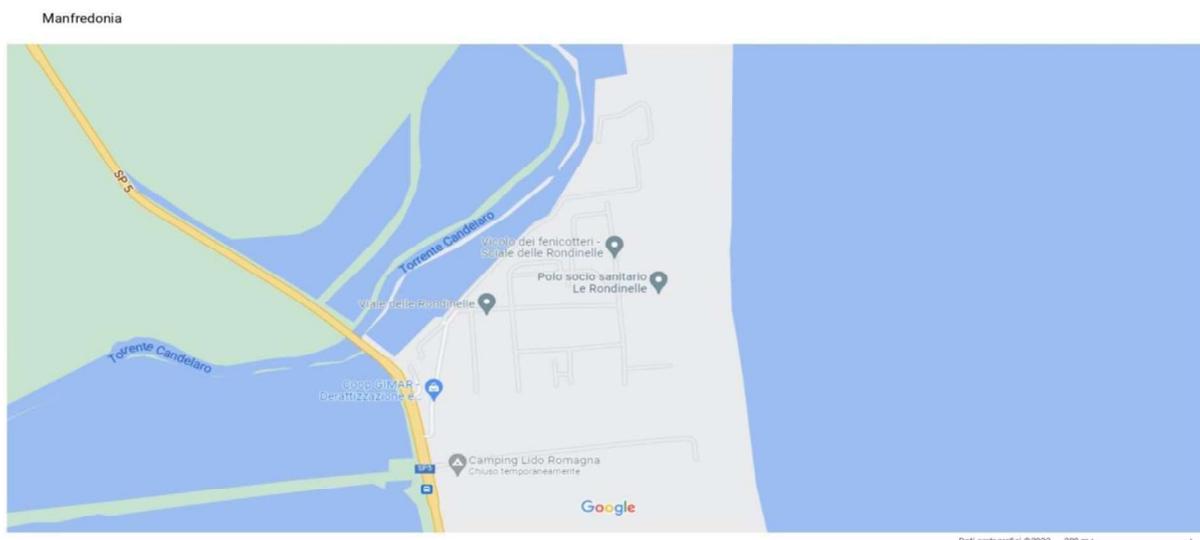
- 1 immobile (**Fabbricato**) sito in **Manfredonia (FG)**, Loc. Sciale delle Rondinelle, individuato al **NCEU del Comune di Manfredonia (FG) al Foglio 53 P.lla 446, Sub. 4, Categoria D/4, (case di cura ed ospedali con fine di lucro) Piano S1 – T – 1, Rendita Euro 37.284,00.**

Confinante con part.lle 371/384/369/372/376 del Foglio 53

Quesito n. 2 bis

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 SOGEL, 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;

Individuazione del Fabbricato e rilievo fotografico (allegato 2).



Quesito n. 3

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, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

Descrizione

Analizzando le caratteristiche estrinseche del compendio immobiliare, si rileva che è un terreno con sovrastante fabbricato collocato territorialmente in viale dei Fenicotteri n. 10/12, Loc. Sciale delle Rondinelle, a circa 9 km. dal Comune di Manfredonia (FG), raggiungibile tramite la Strada Provinciale 5.

Il compendio immobiliare si sviluppa su di una superficie totale di circa 11.434 mq, è recintato ed al suo interno vi è un fabbricato [REDACTED] cat. catastale D/4), con una superficie d'ingombro di circa 1.954 mq. ed una superficie totale lorda di mq. 3.588, una piscina, campo da tennis, area parcheggi, verde, tettoie e riserve idrico-sanitarie, sistema antincendio con pompe antincendio interrato.

Il fabbricato, realizzato in struttura portante in c.a. e solai in latero cemento è articolato per la maggior parte, da due piani fuori terra e copertura a terrazzo. Invece la parte terminale (indicato con lettera “B” della planimetria generale, Allegato 4, pag. 3) è realizzata su un solo livello, con copertura a terrazzo.

Le murature perimetrali sono state eseguite in parte con spessore circa cm. 35 ed in parte con spessore di circa 15 cm.

Il fabbricato è dotato degli impianti tecnologici quali:

1. Impianto termico/raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria, con caldaia a gasolio e serbatoio interrato.
2. Impianto per l'acqua calda sanitaria con boiler di produzione e stoccaggio;
3. impianto per la produzione di acqua refrigerata e per il raffrescamento estivo, sono presenti refrigeratori installati sul terrazzo di copertura. Negli ambienti in cui non vi è l'impianto centralizzato sono state installate delle unità a pompa di calore;
4. Impianto elettrico con gruppo elettrogeno di emergenza;
5. Impianto di rilevazione incendi;
6. Impianto idrico antincendio ad idranti, con gruppo di pressurizzazione ubicato in locale interrato.

Il fabbricato è fornito anche di impianti di sollevamento, costituiti da:

1. impianto ascensore interno;
2. impianto monta lettighe realizzato esternamente in adiacenza al fabbricato, in c.a. con pareti di tompagno in laterizi alveolater di spessore di cm. 25 e rifinite con intonaco civile.

Il piano terra si sviluppa su di una superficie lorda di circa 1750 mq ed è costituito da ingresso, reception, spazio attività ricreative, sala mensa, ufficio direzione, ufficio amministrativo, locali per il personale, sale per attività individuali, depositi, sala somministrazione, cucina, spogliatoi, wc, sale ad uso collettivo, ambulatori, n. 10 camere complete di bagno, corridoi, vano scala con ascensore.

Piano primo, che si sviluppa su di una superficie lorda di circa 1140 mq, costituito da 31 camere complete di bagno, sala spogliatoio, locali per il personale, palestra, wc assistiti, corridoi, vano scala con ascensore.

Il fabbricato presenta affacci sulle aree di pertinenza, tramite porte e finestre che consentono l'illuminazione e l'aerazione naturale e si presenta in buono stato di conservazione.

Tuttavia, durante il sopralluogo del fabbricato individuato con la lettera “B” della planimetria generale era in atto un percolamento d’acqua dall’impianto di climatizzazione, che, a causa dell’usura del manto di guaina impermeabilizzante provocava infiltrazioni nei locali sottostanti (sala ad uso collettivo, cucina, office wc e depositi) (foto Allegato 8). Lo stesso evento di infiltrazione si manifesta anche in occasione di eventi meteorologici (pioggia).

Quesito n. 4 – 5

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5) 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;

Lo scrivente evidenzia che, relativamente al compendio immobiliare, verrà applicato il criterio di stima del costo di costruzione deprezzato, non essendoci dati di mercato immobiliare per assenza di compravendite di immobili simili, per la determinazione del suo valore. Tale metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari. Il deprezzamento tiene conto del deterioramento fisico attribuibile all’uso ed al passare del tempo (quota di vetustà) e dell’obsolescenza funzionale ed economica del bene. Il costo di costruzione totale a nuovo del complesso ricettivo sarà definito con la sigla Cctn e sarà determinato da:

Sc (superficie commerciale) = circa mq. 2890

La tabella pubblicata dall'Ordine degli ingegneri della Provincia di Foggia, riporta che per gli le strutture residenziali (Abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura), il costo per il 1995 è di lire 457.000/mc, pari a circa euro 236,02/mc. Considerato che dal 1995 ad oggi l'ISTAT ha accertato un aumento dei costi di costruzione del 77,50%, ne deriva che il costo di costruzione aggiornato al 2022 è pari ad euro 236,02/mc x 1,775 = euro 418,93/mc, e che con altezza media lorda di m. 3,00 circa si ha un costo di costruzione unitario a nuovo di 1256,81/mq. (Ccun).

Il costo di costruzione in base alla variazione ISTAT, per gli edifici residenziali aggiornato è in Euro 1256,81 Mq. per l'anno 2022.

Il costo di costruzione totale a nuovo sarà pertanto:

$$Cctn = Sc \times Ccun =$$

$$Cctn = 2.890 \text{ mq.} \times \text{Euro } 1256,81 = \text{euro } 3.632.180,90$$

A detto costo verrà aggiunto il valore del lotto urbanizzato, che sarà pari al 10% circa del costo di costruzione a nuovo, quindi il valore di mercato del lotto urbanizzato è: $Vmlu = 10\% \text{ di } Cctn = 10\% \text{ di euro } 3.632.180,90 = \text{euro } 362.321,81$.

Il valore totale al costo di costruzione a nuovo è $Vtccn = Cctn + Vmlu$.

$$Vtccn: \text{euro } 3.632.180,90 + \text{euro } 362.321,81 = \text{Euro } 3.994.502,71$$

Detto valore verrà ridotto della vetustà ed obsolescenza, determinato analiticamente con l'espressione proposta dall'U.E.C.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$Dti = (Ai + 20) / 140 - 2,86.$$

Si consideri che un edificio simile è costituito per un 1/3 circa da strutture con vita utile media di circa 100 anni, e per i restanti 2/3 da impianti tecnologici e finiture/complementi con vita utile media di 50 anni circa. Quindi, essendo l'età media dell'edificio di circa 50 anni (1972-2022) per 1/3 dello stesso si ha un $Dti = (50/100 \times 100 + 20)^\circ / 140 - 2,86 = 32,14\%$ circa. Per i restanti 2/3 dello stesso si ha un $Dti = (22/50 \times 100 + 20)^\circ / 140 - 2,86 = 26,39\%$ circa.

Eseguendo la media ponderata si ha $Dti = (33 \times 32,14 + 66 \times 26,39) / 99 = 28,31\%$, ed il relativo coefficiente di deprezzamento sarà pertanto: $Cd = 100 - 28,31\% = 71,69\%$.

Per quanto sopra dedotto si ha che per il bene il valore totale del costo di costruzione deprezzato lordo è: $Vtccdl = Vtccn \times Cd = \text{euro } 3.994.502,71 \times 71,69\% = \text{euro } 2.863.658,99$.

Inoltre, il valore di Vtccdl, verrà decurtato in via preventiva e cautelativa del 4% per i lavori di manutenzione straordinaria (foto Allegato 8) consistenti in:

impermealizzazione di porzione di tetto/terrazza che comprende la zona ad uso collettivo, la cucina, celle frigo, office e wc del fabbricato “B” della planimetria generale per una superficie di circa mq. 210:

- Rimozione di manti impermeabili x 210 mq.;
- Fornitura e posa in opera di manto impermeabile x 210 mq.;
- Fornitura e posa in opera di protezione su manto impermeabile in lamina di alluminio 210 mq.;
- Smaltimento presso discariche autorizzate;
- Trasporto presso discariche autorizzate;

lavori di manutenzione ordinaria (foto Allegato 8) consistenti in:

- rifacimento di porzione di controsoffitto locali del fabbricato “B” della planimetria generale;
- revisione degli impianti della piscina;
- sistemazione campo da tennis;

Valore = Vtccdl – 4% = euro 2.863.658,99- 4 % = euro 114.546,36

Valore = Vtccdl = euro 2.863.658,99 - euro 114.546,36 = euro 2.749.112,63

TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE = € 2.749.112,63

Quesito n. 6

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

Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

- 1 immobile sito in Manfredonia (FG), Loc. Sciale delle Rondinelle, individuato al NCEU del Comune di Manfredonia (FG) al Foglio 53 P.lla 446, Sub. 4 Categoria D/4, Piano S1 – T – 1, Rendita Euro 37.284,00.**

Valore stimato del compendio immobiliare in € 2.749.112,63

Quesito n. 7

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 della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Risposta al quesito

La [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) alla S.S. 159 Km. 3,5-loc. Sciale delle Rondinelle, [REDACTED], concedeva alla [REDACTED], con sede in Manfredonia (FG) Loc Sciale delle Rondinelle SNC, [REDACTED], l'immobile oggetto di pignoramento con contratto di locazione registrato a Manfredonia il 17/02/2015, Serie 3T, n.397, con decorrenza dal 15/05/2014 al 30/05/2023, con possibilità di rinnovo.

Il canone locatizio era concordato tra le parti nel seguente modo:

al 01/10/2014 al 31/12/2014, il canone mensile era di € 13.000,00;

al 01/01/2015 al 31/12/2016 il canone mensile era stabilito in € 11.500,00;

dal 01/01/2017 al 31/12/2018 il canone mensile era stabilito in € 12.000,00;

dal 31/01/2019 al 31/12/2020 il canone mensile era stabilito in € 14.000,00;

Dal 01/01/2021 in poi il canone mensile era stabilito in € 15.000,00. In caso di rinnovo, tale ultimo canone sarebbe stato vigente per tutti i successivi ratei e a partire dal gennaio 2022, il canone della locazione sarebbe aumentato annualmente secondo le previsioni di legge nella misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT.

In data 28/12/2018, il canone mensile di locazione stabilito in € 14.000,00 (annui 168.000,00) veniva ridotto a € 12.500,00 (annui 150.000,00) e concordato per il periodo dal 31/01/2019 al 30/05/2023.

Successivamente in caso di successivo rinnovo del contratto di locazione, l'importo del canone mensile sarebbe divenuto € 15.000,00 (annui 180.000,00).

Detto ultimo canone di locazione in € 15.000,00 (180.000,00) trova riscontro nel calcolo effettuato dallo scrivente con la seguente formula:

Formula del canone di locazione = 10% del V. C. (Valore Catastale)

Fabbricato Categoria D/4, Rendita € 37.284,00
Rendita Catastale rivalutata del 5% = € 37.284,00 x 5% = € 39.148,20
Rendita Catastale rivalutata € 39.148,20
Moltiplicatore Catastale cat. D/4 = 65
Valore Catastale = 65 x € 39.148,20 = € 2.544.630,00
Valore Catastale € 2.544.630,00
Calcolo del Canone di locazione = 10% del Valore Catastale;
Calcolo del Canone di locazione = 10% di € 2.544.630,00;
Canone di locazione € 254.463,30

Inoltre, per la determina del canone di locazione e data l'attuale situazione economica nazionale, locale, nonché la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente non ha applicato esclusivamente i parametri che determinano il canone di locazione annuale in base al solo valore catastale, ma si è basato anche sulla tipologia costruttiva e l'ubicazione dei fabbricati.

Pertanto lo scrivente ha ritenuto equo assegnare una riduzione del 30%.

Canone di locazione = € 254.463,30 – 30% = € 178.124,31

Il canone di locazione annuale determinato è € 178.121,31

Il canone di locazione mensile determinato è € 178.121,31/12 = € 14.843,69

Quesito n. 8

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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Dalla certificazione notarile, gli immobili oggetto di attestazione risulta una Costituzione di Vincolo di Destinazione (Vincolo Urbanistico) Reg. part.n. 13111, Reg. Gen. n. 16495 del 09.09.2014, a rogito [REDACTED] in Manfredonia il 05.09.2014 rep. 39802/26374, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED]. In detta attestazione la [REDACTED] vincola definitivamente ed irrevocabilmente, con destinazione permanente a parcheggio, ai sensi dell'Art. 41 sexies della legge 17/08/1942 n. 1150, l'area scoperta estesa su di

una superficie di 406 mq. (allegato 7).

Il compendio immobiliare, ubicato all'interno del villaggio turistico Sciale delle Rondinelle, partecipa alla ripartizione delle spese condominiali che sono gestite da un amministratore pro-tempore che attesta un debito della [REDACTED] di € 2.364,89 alla data del 10/10/2022.

Quesito n. 9

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;

Sui beni gravano, secondo le indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare:

1) Iscrizione n. 753 del 15.03.2002, derivante da ipoteca volontaria, con atto notarile pubblico a rogito del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in Manfredonia il 13.03.2002 rep. 29509, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in San Severo (FG).

2) Iscrizione n. 1482 del 14.04.2004, derivante da ipoteca volontaria, con atto notarile pubblico a rogito del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in Manfredonia il 13.03.2004 rep. 32309, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in San Severo (FG).

3) Iscrizione n. 2868 del 21.06.2006, derivante da ipoteca volontaria, con atto notarile pubblico a rogito del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in Manfredonia il 20.06.2006 rep. 35086/22587, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in San Severo (FG).

4) Iscrizione n. 2267 del 22.05.2007, derivante da ipoteca volontaria, con atto

notarile pubblico a rogito del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in Manfredonia il 21.05.2007 rep. 35760/23110, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), a favore di [REDACTED] con sede in San Severo (FG).

5) Iscrizione n. 3773 del 04.10.2011, derivante da ipoteca volontaria, con atto notarile pubblico a rogito del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in Manfredonia il 30.09.2011 rep. 38282/25140, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), a favore di [REDACTED] sede in San Severo (FG).

6) Nota di Trascrizione Reg. gen. 16495, Reg. Part. 13111, del 09.09.2014, derivante da Vincolo Urbanistico, rep. 39802, racc. 26374 in data 05.09.2014, a rogito del [REDACTED], in Manfredonia, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] con sede in Foggia (FG), a favore del Comune di Manfredonia (allegato 7).

7) Costituzione di Vincolo di Destinazione n. 13111 del 09.09.2014, a rogito del notaio [REDACTED], in Manfredonia il 05.09.2014 rep. 39802/26374, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] (FG) (allegato 7).

8) Iscrizione n. 1170 del 10.06.2015, derivante da ipoteca volontaria, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), a favore di [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), in data 08.06.2015, rep. 8/2015.

9) Iscrizione n. 1036 del 13.04.2018, derivante da ipoteca volontaria, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), a favore di [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), in data 26.03.2018, rep. 45.

10) Trascrizione n. 6838, del 19.04.2021, derivante da pignoramento immobiliare,

del Tribunale di Foggia, rep. 951/2021, in data 12.03.2021, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, della [REDACTED] con sede in Foggia (FG), a favore di [REDACTED] con sede in Torino.

Quesito n. 10

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

Il fabbricato, precedentemente descritto fu costruito con:

- **L.E.** n. 9289 di prot. in data 05/08/1972 rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] e successivamente volturata alla [REDACTED] in data 18/08/1975, prot. n. 20610/20679, n. 19 del Reg.
- **Pratica di condono** (concessione in sanatoria), n. 261/D, prot. n. 47646/86 del 14/01/2000 intestata [REDACTED], per realizzazione fabbricato a P.T. e 1° P. destinato a albergo in difformità totale della L.E. n. 19 del 05/08/1972.
- **C.E.** n. 81 Prot. n. 5110, del 27/06/2000, intestata [REDACTED] per la ristrutturazione, completamento e ammodernamento della struttura alberghiera.
- **C.E.** n. 31 Prot. n. 44177/2000 del 13/02/2001, prima variante della C.E. n. 81/2000, intestata a [REDACTED]
- **C.E.** n. 128 Prot. n. 21830 del 19/07/2001, seconda variante della C.E. n. 81/2000, intestata a [REDACTED] consistenti in diversa utilizzazione di una camera, lievi modifiche alle tramezzature interne, modifiche ai prospetti e diversa ubicazione dei percorsi a servizio della struttura.
- **C.E.** n. 140 Prot. n. 19755 del 06/08/2001, intestata [REDACTED] per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.
- **Certificato di agibilità** Prot. n. 571 del 28/02/2002 (struttura ricettiva alberghiera).
- **P. di C.** n. 400 Prot. n. 36876/06 del 06/12/2006 intestato [REDACTED] per la realizzazione di una sala convegni e l'ampliamento della sala ristorante.
- **P. di C.** n. 392 Prot. n. 39787/07 del 22/10/2007, in variante al P. di C. n. 400 del 2006, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di una sala convegni e l'ampliamento della sala ristorante.
- **Certificato ultimazione lavori**, Prot. n. 27899/14, del 05/09/2014, intestato a [REDACTED] [REDACTED] Nel suddetto certificato si attesta la realizzazione di n. 29 camere, n. 3 camere duplex, sala ristorante ampliata, con annessa cucina, hall/ricezione, uffici ed opere complementari quali piscina, solarium e accessori.
- **SCIA** Prot. Gen. 0034723 del 21/10/2014, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di piccoli interventi di manutenzione straordinaria al piano rialzato e

- primo e realizzazione di impianto ascensore - montalettighe, ecc.
- **Certificato di agibilità** Prot. n. 41859/14 del 09/01/2014.
 - **CILA** per interventi in edilizia libera del 31/03/2017, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] per le modifiche della distribuzione interna della unità immobiliare con realizzazione di pareti divisorie in cartongesso.

Quesito n. 11

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, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari 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, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei

rifiuti qualora 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;

Il certificato di prestazione energetica (APE), redatto in data 24/02/2014, colloca l'immobile in Classe energetica "E" (allegato 6).

Durante il sopralluogo presso il fabbricato, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici di progetto (planimetrie catastali), è stato rilevato un prolungamento di circa 50 mq. della tettoia in legno realizzata sulla porzione di fabbricato "B".

Detto prolungamento può essere sanato in base alle norme di attuazione del PRG, zona omogenea "D5E" con indice fondiario massimo per nuclei turistici, alberghieri e attrezzature complementari con un costo in via preventiva di circa € 9.000,00 (accatastamento, sanzione, diritti e progettazione).

Quesito n. 12

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

Per gli immobili oggetto di esecuzione non risulta la sussistenza delle condizioni di cui all'art.1 della legge 18 dicembre 2008, n, 199.

<u>ALLEGATI</u>

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico fabbricato;
- 3) Visura storiche;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Concessioni edilizia; Certificato di agibilità;
- 6) Certificato energetico;
- 7) Vincolo urbanistico;
- 8) Rilievo fotografico interventi;

CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine dattiloscritte e n. 8 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

Foggia, 11.10.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Gerardo Torraco