



TRIBUNALE DI FOGGIA

Ill.mo dott. Michele Palagano



PROCEDURA ESECUTIVA N. 2/2021

Promossa da:

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

📁 Premessa.....	pag 2
§ Le attività peritali espletate.....	pag 5
ALLEGATI	pag 6
§ Il Lotto Unico.....	pag 6
§ Risposta al Quesito n. 1).....	pag 7
§ Risposta al Quesito n. 1)-bis.....	pag 7
§ Risposta al Quesito n. 1)-ter.....	pag 12
§ Risposta al Quesito n. 1)-quater.....	pag 12
§ Risposta al Quesito n. 1)-quinquies.....	pag 13
§ Risposta al Quesito n. 2).....	pag 13
§ Risposta al Quesito n. 2)-bis.....	pag 13
§ Risposta al Quesito n. 3).....	pag 15
§ Risposta al Quesito n. 4).....	pag 18
§ Risposta al Quesito n. 4)-bis.....	pag 21
§ Risposta al Quesito n. 5).....	pag 22
§ Risposta al Quesito n. 6).....	pag 22
§ Risposta al Quesito n. 7).....	pag 22
§ Risposta al Quesito n. 8).....	pag 26
§ Risposta al Quesito n. 9).....	pag 27
§ Risposta al Quesito n. 10).....	pag 27
§ Risposta al Quesito n. 11).....	pag 28
§ Risposta al Quesito n. 12).....	pag 30
RIEPILOGO LOTTO UNICO	pag 30

Foggia, 1/10/2022

L'Esperto

Geom. Giuseppe Masciopinto



§ Premessa.

A seguito di incarico conferitogli dal sig. G.E. dott. Michele Palagano, all'udienza del 5/04/2022 lo scrivente geom. Giuseppe Masciopinto con studio tecnico in Torremaggiore alla p.zza Incoronazione 16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n.794 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Foggia accettava l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, si impegnavo a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

“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 riportarne pedissequamente il contenuto¹ (1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) 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 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'immobile² (2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.);
- 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 beni³ (³ L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione) in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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 occupato 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 condominiale⁴ (⁴ Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), 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 edilizio 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 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 accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 edilizia 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-quater 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;



La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione; frazione, via o località; confini; estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisando diritto e quota."

Le attività peritali espletate dallo scrivente hanno consentito:

- ▶ di rilevare la consistenza e le caratteristiche degli immobili in oggetto con sopralluoghi **(cfr. all.1)**;
- ▶ di acquisire la documentazione catastale degli immobili presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio del Territorio **(cfr. 2i)**;
- ▶ di estrarre dal sito web SIT Puglia l'ortofoto degli immobili in oggetto su base catastale, nonché l'ortofoto 3D da Google Maps **(cfr. all. 3)**;
- ▶ di rappresentare idoneamente lo stato di fatto degli immobili de quibus con redazione di elaborati grafici e fotografici degli stessi **(cfr. all. 4 e 5i)**;
- ▶ di acquisire numerosi atti pubblici relativi al trasferimento, alle locazioni ed agli affitti di ramo d'azienda relativi ai beni de quibus **(cfr. all. 6i)**;
- ▶ di acquisire i dati urbanistico-edilizi degli immobili in oggetto presso l'U.T.C. del Comune di Manfredonia **(cfr. all. 7i)**;
- ▶ di acquisire i dati condominiali dei beni de quibus **(cfr. all. 8)**;
- ▶ di riprodurre l'APE dell'immobile in oggetto attualmente in corso di validità, estratto dagli atti pubblici allegati **(cfr. all.9)**;
- ▶ di acquisire i costi di costruzione di immobili similari pubblicati su internet dall'Ordine degli ingegneri della Provincia di Foggia; **(cfr. all. 10)**;
- ▶ di acquisire i dati sull'incremento del costo di costruzione pubblicati su internet dall'ISTAT **(cfr. all. 10A)**;

Il creditore precedente non ha nominato nessun proprio consulente tecnico di parte, mentre la debitrice esecutata costituitasi in giudizio tramite il proprio procuratore legale avv. to _____, ha nominato quale proprio CTP _____ l'esecutata tramite il proprio CTP e la locataria _____ ha pienamente collaborato alle attività peritali consentendo allo



scrivente di svolgere tutti i rilievi necessari degli immobili in oggetto (**cf. verbale di A.P. di all. 1**).

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:

- 📄 1_ALL_1_VERBALI DI ATTIVITA' PERITALI CTU RGE 2-2021
- 📄 2_ALL_2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE MANFREDONIA F_109 p_820-1148 CTU RGE 2-2021
- 📄 2A_ALL_2A VISURA CATASTALE STORICA TERRENI MANFREDONIA F_109 p_820 CTU RGE 2-2021
- 📄 2B_ALL_2B VISURA CATASTALE STORICA TERRENI MANFREDONIA F_109 p_1148 CTU RGE 2-2021
- 📄 2C_ALL_2C VISURA CATASTALE STORICA FABBRICATI MANFREDONIA F_109 p_820 CTU RGE 2-2021
- 📄 2D_ALL_2D PLANIMETRIA CATASTALE MANFREDONIA F_109 p_820 CTU RGE 2-2021
- 📄 3_ALL_3_ORTOFOTO DA SIT PUGLIA E GOOGLE EARTH CTU RGE 2-2021
- 📄 4_ALL_4_PLANIMETRIE DI RILIEVO STATO DI FATTO CTU RGE 2-2021
- 📄 5_ALL_5_FASCICOLO FOTO ESTERNE CTU RGE 2-2021
- 📄 5A_ALL_5A_FASCICOLO FOTO IMPIANTI TECNOLOGICI CTU RGE 2-2021
- 📄 5B_ALL_5B_FASCICOLO FOTO INTERNE PIANO TERRA CTU RGE 2-2021
- 📄 5C_ALL_5C_FASCICOLO FOTO INTERNE PIANO PRIMO CTU RGE 2-2021
- 📄 6_ALL_6_ATTO CV
- 📄 6A_ALL_6A_
- 📄 6B_ALL_6B_ATTO
- 📄 6C_ALL_6C_ATTO DI
- 📄 6D_ALL_6D_ATTO DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA
- 📄 6E_ALL_6E_ATTO DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA
- 📄 6F_ALL_6F_ATTO QUIETANZA FITTI RAMO D'AZIENDA
- 📄 7_ALL_7_CONCESSIONE EDILIZIA N_156-2001_CTU RGE 2-2021
- 📄 7A_ALL_7A_ATTESTATO DI FINE LAVORI CTU RGE 2-2021
- 📄 7B_ALL_7B_CERTIFICATO DI AGIBILITA' CTU RGE 2-2021
- 📄 7C_ALL_7C_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI CTU RGE 2-2021
- 📄 7D_ALL_7D_ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO ANTINCENDIO CTU RGE 2-2021
- 📄 8_ALL_8 RISPOSTA PEC DA [] AMM. SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO CTU RGE n.2-2021
- 📄 9_ALL_9_ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA ESTRATTO DA ATTO REP 4341 DEL 31-10-2018
- 📄 10_ALL_10_COSTO COSTRUZIONE ORDINE INGG FOGGIA CTU RGE 2-2021
- 📄 10A_ALL_10A_INCREMENTO COSTO DI COSTRUZIONE ISTAT DAL 2001 AL 2022 CTU RGE 2-2021

SULLA NECESSITA'-OPPORTUNITA' DI CONSIDERARE I BENI PIGNORATI UN LOTTO UNICO

I beni pignorati sono costituiti da: intero fabbricato ad uso albergo, con annessi servizi, costituito da unico corpo distributivo tra piano terra e piano primo, composto complessivamente da n. 98 vani di cui n. 45 utili e n. 53 accessori, con annesse e funzionali/pertinenziali aree scoperte dell'estensione complessiva di circa 50.000 metri quadrati, pertanto lo scrivente li considera costituenti un LOTTO UNICO.



§ Risposta al quesito n. 1). LOTTO UNICO

Con verbale di pignoramento immobiliare del 15/12/2020 trascritto presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare a
il BANCO
alla

in persona

del legale rappresentante, rappresentata e difesa

, ha sottoposto a pignoramento immobiliare, per crediti derivanti da mutuo fondiario ed oneri accessori consequenziali, i seguenti beni immobili, con tutti gli annessi e connessi, usi e diritti, ragioni e servitù, attinenze e pertinenze nulla escluso od eccettuato (N.B.: la piena proprietà):

- intero fabbricato ad uso albergo, con annessi servizi, costituito da unico corpo distributivo tra piano terra e piano primo, composto complessivamente da n. 98 vani di cui n. 45 utili e n. 53 accessori, con annesse e funzionali/pertinenziali aree scoperte dell'estensione complessiva di circa 50.000 metri quadrati, il tutto censito in NCEU del Comune di Manfredonia (Foggia) al fg. 109 pila 820 (cat. D/2), nonché in NCT del Comune di Manfredonia (Foggia) al fg. 109 p.11a 820 (area di sedime, precedentemente identificata come fg. 109 p.11a 1147) e NCT del Comune di Manfredonia (Foggia) al fg. 109 p.lla 1148.

Lo scrivente ha effettuato un puntuale controllo della documentazione in atti, relativamente agli estratti del catasto, ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relativi ai beni pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti, ritenendola completa, così come attestano le stesse “Certificazioni notarili ex art. 567, comma 2°, c.p.c.”, agli atti polisweb, a firma del notaio dr. Gigino Rollo notaio in Novoli, iscritto presso il collegio notarile del distretto di Lecce, con studio in Novoli (Le) alla Via Lucania n. 8/A.

§ Risposta al quesito n. 1) bis. LOTTO UNICO

Le vicende catastali, delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, di cui alla



nota di trascrizione del pignoramento immobiliare nn. 973/827 del 19/01/2021, sono le seguenti:

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI NEL CORSO DEL TEMPO

Gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Manfredonia, NCEU Fgl. 109 p.lla 820, Località Ippocampo, D/2, con rendita catastale di Euro 18.520,00, piano terra, 1°; variazione nel classamento del 05/11/2008 protocollo n. fg0353594 in atti dal 05/11/2008 variazione di classamento (n. 23235.1/2008) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in Località Ippocampo, d/2 - albergo o pensione, rendita di Euro 18.520,00; variazione del 28/03/2008 protocollo n. fg0110254 in atti dal 28/03/2008 rett. prot.113676/03 del 10/4/03 (n. 7496.1/2008) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in Località Ippocampo, d/2 - albergo o pensione, rendita di Euro 18.520,00; variazione del 14/09/2004 protocollo n. fg0192710 in atti dal 14/09/2004 ai soli fini storici convalida uiu (n. 15395.1/2004) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in Località Ippocampo, d/2 - albergo o pensione, rendita di Euro 231.500,00; variazione del 16/12/2003 protocollo n. 344688 in atti dal 16/12/2003 si conferma class. prop. 113676/03 (n. 50819.1/2003) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in Località Ippocampo, d/2 - albergo o pensione. rendita di Euro 231.500,00; variazione toponomastica del 09/07/2003 protocollo n. 214949 in atti dal 09/07/2003 variazione di toponomastica (n. 34372.1/2003) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in Località Ippocampo, d/2 - albergo o pensione, rendita di Euro 231.500,00; variazione del 10/04/2003 protocollo n. 113676 in atti dal 10/04/2003 ampliamento area pert. scoperta (n. 12821.1/2003) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in Località Ippocampo S.S. 156 Km 10.805, d/2 - albergo o pensione, rendita di Euro 231.500,00; variazione del 12/03/2003 protocollo n. 72373 in atti dal 12/03/2003 rettifica rendita catastale (n. 3635.1/2003) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in Località Ippocampo, d/2 - albergo o pensione, rendita di Euro 47.465,00; variazione del 20/09/2002 protocollo n. 211103 in atti dal 20/09/2002 rettifica del classamento proposto (n. 23409.1/2002) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in Località Ippocampo, d/2 - albergo o pensione, rendita di Euro 47.279,00; costituzione del 09/11/2001 protocollo n. 302171



- in atti dal 09/11/2001 costituzione (n. 2357.1/2001) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in Località Ippocampo - S.S.159 - Km. 10.8, d/2 - albergo o pensione, rendita di Euro 20.826,00; edificato su terreno fgl 109 p.lla 820;
- Manfredonia, NCT Fgl. 109 p.lla 820, Ha 2 Are 48 Ca 68; tabella di variazione del 06/03/2003 protocollo n. 65293 in atti dal 06/03/2003 (n. 526.1/2003) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in ente urbano, Ha 2 Are 48 Ca 68, comprende la p.11a 1147; tipo mappale del 16/10/2001 protocollo n. 258576 in atti dal 16/10/2001 (n. 2069.1/2001) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in ente urbano, Are 60 Ca 25; frazionamento in atti dal 05/04/1990 (n. 4.1/1985) l'immobile Fgl. 109 p.lla 820 risulta variato in pascolo, Are 60 Ca 25, reddito dominicale Lit.9.038, reddito agrario Lit.5.423;
 - Manfredonia, NCT Fgl. 109 p.lla 1148, Ha 2 Are 51 Ca 70; variazione d'ufficio del 13/05/1993 in atti dal 14/05/1993 map 999/93 (n. 82.2/1993) l'immobile Fgl. 109 p.lla 1148 risulta variato in pascolo, Ha 2 Are 51 Ca 70, reddito dominicale di Euro 19,50, reddito agrario di Euro 11,70; variazione d'ufficio del 22/06/1992 in atti dal 23/06/1992 map 1911/87 (n. 46.1/1992) l'immobile Fgl. 109 p.lla 1148 risulta variato in pascolo, Ha 3 Are 5 Ca 40, reddito dominicale Lit.45.810, reddito agrario Lit.27.486; frazionamento in atti dal 27/06/1991 (n. 57.1/1982) l'immobile Fgl. 109 p.lla 1148 risulta variato in pascolo, Ha 4 Are 79 Ca 60, reddito dominicale Lit.71.940, reddito agrario Lit.43.164; variazione d'ufficio del 08/04/1991 in atti dal 08/04/1991 frz 619/91 (n. 20.1/1991) l'immobile Fgl. 109 p.lla 1148 risulta variato in pascolo, Ha 4 Are 90 Ca 56, reddito dominicale Lit.73.584, reddito agrario Lit.44.150.

CRONISTORIA DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO

- **Foggia** **atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero** **atto soggetto voltura catastale.** Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.109 p.lla 820, LOCALITA' IPPOCAMPO n° SNC, d/2 - albergo o pensione; posto ai piani terreno, 1°, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 820, ente urbano Ha 2 Are 48 Ca 68; con unità precedente identificata da fgl.109 p.lla 1147, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno Ha 2 Are 51 Ca 70. Quote di proprietà: (favore) sede .



1/1 di piena proprietà,

(contro) sede di

1/1 di piena proprietà;

- **Foggia rp** , **atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili, atto giudiziario numero** **pubblico ufficiale Tribunale Di Foggia di Foggia** , **atto soggetto voltura catastale.** Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.109 p.lla 820, LOC. IPPOCAMPO S.S.159 KM 10,805, d/2 - albergo o pensione, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 820, ente urbano Ha 2 Are 48 Ca 68, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno Ha 2 Are 51 Ca 70. Quote di proprietà:

(favore) sede di

1/1 di piena

proprietà,

(contro) sede di

1/1 di

piena proprietà;

- **Foggia rp** , **atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero**

, **atto soggetto a voltura catastale.** Unità

negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.109 p.lla 820, LOCALITA' IPPOCAMPO S.S.159 KM. 10, d/2 - albergo o pensione; posto ai piani terreno, 1°, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1147, terreno Ha 1 Are 88 Ca 43, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno Ha 2 Are 51 Ca 70. Quote di proprietà:

(favore)

sede di Manfredonia

1/1 di piena proprietà,

(contro)

sede di Manfredonia

1/1 di piena proprietà;

- **Foggia** , **atto tra vivi, compravendita, atto numero**

. Unità negoziale 1. Manfredonia NCT

fgl.109 p.lla 1147, terreno Ha 1 Are 88 Ca 43. Quote di proprietà:

(favore) sede di

1/1 di piena proprietà,

1/1

di piena proprietà;

- **Foggia rp** , **atto tra vivi, compravendita, atto numero**

Unità negoziale 1.

Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno Ha 3 Are 5 Ca 40. Quote di proprietà:

(favore) sede di

1/1 di piena proprietà,



contro)

1/1 di piena proprietà;

- **Foggia** , atto tra vivi, compravendita, atto numero

Unità negoziale 1. Manfredonia NCT

fgl.109 p.lla 820, terreno Are 60 Ca 25. Quote di proprietà: favore) sede

di 1/1 di piena proprietà,

(contro) sede di

1/1 di piena proprietà.

CRONISTORIA DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Le formalità pregiudizievoli a carico degli immobili sopra descritti sono le seguenti:

- **Foggia** , atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario

. Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.109 p.lla 820, S.S.159 KM

10.805, d/2 - albergo o pensione, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 820, terreno,

Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno. Quote di proprietà:

(favore) sede 1/1 di piena proprietà,

s.r.l. (contro) 1/1 di piena proprietà;

- **Foggia rp** , atto tra vivi, locazione ultranovennale, atto pubblico notarile numero

di Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.109

p.lla 820, LOCALITA' IPPOCAMPO n° SNC, d/2 - albergo o pensione; posto ai piani

terreno, 1°, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno Ha 2 Are 51 Ca 70. Quote di

proprietà: (favore) sede di Manfredonia 1/1 di piena

proprietà (contro) sede di

1/1 di piena proprietà;

- **Foggia rp** , ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero

, importo

totale 1.400.000,00 Euro, importo capitale 700.000,00 Euro, tasso annuale

variabile del 2,500%, durata anni 10. Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU

fgl.109 p.lla 820, LOCALITA' IPPOCAMPO n° SNC, d/2 - albergo o pensione; posto



ai piani terreno, 1°, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 820, ente urbano Ha 2 Are 48 Ca 68; con unità precedente identificata da fgl.109 p.lla 1147, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno Ha 2 Are 51 Ca 70. Quote di proprietà: (favore)

sede di

1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà;

- **Foggia rp** , **atto tra vivi, atto unilaterale d'obbligo edilizio, atto pubblico notarile numero**

. Unità negoziale 1.

Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 820, terreno, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1147, terreno, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1118, terreno, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 2673, terreno. Quote di proprietà: (favore) sede di

Manfredonia di piena proprietà, (contro) sede di

1/1 di piena proprietà.

§ Risposta al quesito n. 1) ter. LOTTO UNICO

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Dal controllo degli atti esaminati si può concludere che, alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, i beni immobili in oggetto risultano intestati alla ditta esecutata in piena proprietà 1/1, così come dettagliato in risposta al quesito precedente.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI CON QUELLI IN ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE.

Tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione vi è corrispondenza totale relativamente alla esatta individuazione dei beni, univocamente individuati da foglio e particella sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

§ Risposta al quesito n. 1) quater. LOTTO UNICO

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI DELLA PRESENTE.

Lo scrivente ha effettuato idonee ricerche accertando che non vi sono altre pendenze di



procedure esecutive immobiliari su di essi gravanti.

§ Risposta al quesito n. 1) quinquies. LOTTO UNICO

Non ricorrente, perché nel caso di specie non si tratta di persone fisiche, ma giuridiche.

§ Risposta al quesito n. 2). LOTTO UNICO

Con riferimento alle visure e planimetrie catastali ed all'estratto di mappa (cfr. allegati vari 2i) si riporta:

• Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO UNICO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Unico** risulta:

“intero fabbricato ad uso albergo, con annessi servizi, costituito da unico corpo distributivo tra piano terra e piano primo, composto complessivamente da n. 98 vani di cui n. 45 utili e n. 53 accessori, con annesse e funzionali/pertinenziali aree scoperte dell'estensione complessiva di circa 50.000 metri quadrati, il tutto censito nel Catasto del Comune di Manfredonia (Foggia) come segue:

al NCEU foglio 109 p.lla 820 (cat. D/2), nonché al NCT al foglio 109 p.11a 820 (area di sedime, precedentemente identificata come foglio 109 p.11a 1147) e al foglio 109 p.lla 1148”.

Il tutto confinante con la Strada di Lottizzazione (Viale Azzurro) da cui si accede, con proprietà _____, con proprietà _____ con proprietà _____ e proprietà _____ salvo altri e migliori confini.

§ Risposta al quesito n. 2)-bis. LOTTO UNICO

• Individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO.

In risposta al quesito de quo, lo scrivente tramite il portale web SIT della Puglia e Google ha individuato idoneamente l'ubicazione territoriale dei beni in oggetto, riproducendo la sovrapposizione delle ortofoto 2D su stralcio di mappa catastale ufficiale SOGEI (da SIT Puglia), nonché individuandoli tramite l'ortofoto 3D (da Google), pertanto sono state redatte le grafiche che seguono, allegate altresì a questa relazione in scala adeguata (cfr. all.3):

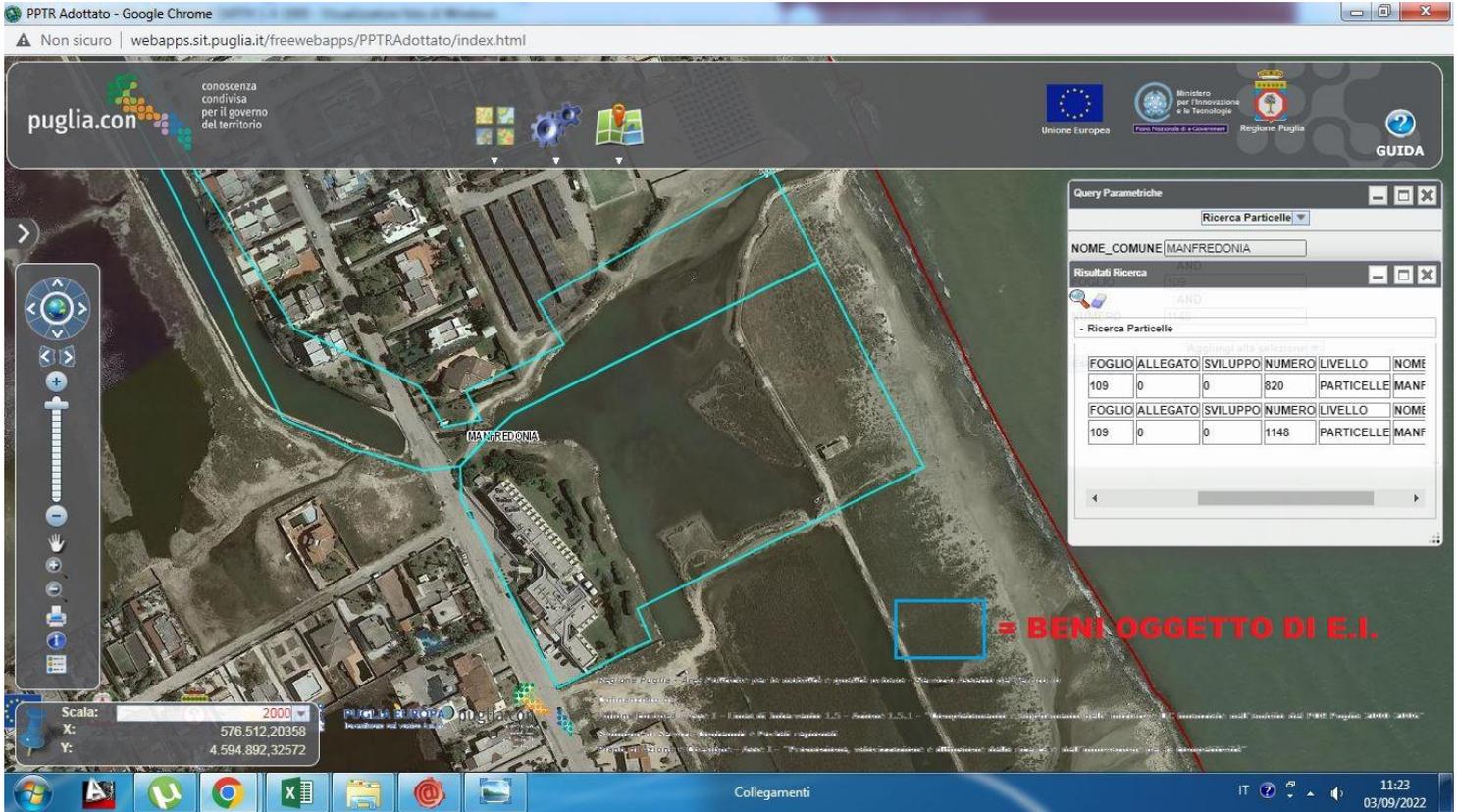


Geom. Giuseppe Masciopinto

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/📠 0882/392189 - 📞 360/410673

✉: geom.masciopinguisep@yahoo.it - PEC: giuseppe.masciopinto@geopec.it

ORTOFOTO 2D DA SIT PUGLIA SU BASE CATASTALE



ORTOFOTO 3D DA GOOGLE EARTH CON INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI E.I.



Inoltre tramite i rilievi metrici e fotografici dei luoghi e degli immobili de quibus, nonché dal riscontro con le documentazioni agli atti degli Uffici competenti, ha individuato

esattamente gli immobili in oggetto, producendo le planimetrie degli stessi, pertanto sono state redatte varie grafiche tra cui le planimetrie di rilievo dello stato di fatto ed i fascicoli foto degli stessi, che si allegano a questa relazione (**cf. allegati vari 4-5i**).

§ **Risposta al quesito n. 3).** LOTTO UNICO

• **DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO UNICO”**

E' costituito da “intero fabbricato ad uso albergo, con annessi servizi, costituito da unico corpo distributivo tra piano terra e piano primo, composto complessivamente da n. 98 vani di cui n. 45 utili e n. 53 accessori, con annesse e funzionali/pertinenziali aree scoperte dell'estensione complessiva di circa 50.000 metri quadrati, il tutto censito nel Catasto del Comune di Manfredonia (Foggia) come segue:

al NCEU foglio 109 pila 820 (cat. D/2), nonché al NCT al foglio 109 p.11a 820 (area di sedime, precedentemente identificata come foglio 109 p.11a 1147) e al foglio 109 p.11a 1148”.

Il tutto confinante con la Strada di Lottizzazione (Viale Azzurro) da cui si accede, con proprietà _____, con proprietà _____, con proprietà _____ e _____, salvo altri e migliori confini.

E come meglio evidenziato nelle ortofoto, nello stralcio di mappa catastale, negli atti e grafici catastali, nelle planimetrie catastali, nelle planimetrie di rilievo dello stato di fatto, nei fascicoli foto vari (cf. all.2i-3-4-5i).

Al complesso immobiliare de quo si accede dal Viale Azzurro, interno al Supercondominio Villaggio Ippocampo, accessibile a sua volta dalla Strada Provinciale n. 5 Manfredonia-Zapponeta.

Il fabbricato, ubicato su di un'area pianeggiante ed avente coperture a terrazzo, è costituito da un'unico corpo distribuito tra un piano terra della superficie lorda coperta di mq. 1.164,70, e da un piano primo della superficie lorda coperta di mq. 490,57, il tutto per una volumetria complessiva di mc.4.999,52 (circa 5.000) e composto complessivamente da n. 98 vani di cui n. 45 utili e n. 53 accessori; allo stesso sono annesse funzionali/pertinenziali aree scoperte dell'estensione complessiva di circa 50.000 metri quadrati (**cf. c.e. n. 156/2001 di all.7**).



Le caratteristiche dimensionali del complesso immobiliare sono dettagliatamente riportate negli elaborati grafici e fotografici sopra richiamati, le superfici commerciali sono invece indicate in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale vendibile complessiva.

La struttura portante del fabbricato costituente l'Hotel de quo è realizzata prevalentemente da cemento armato gettato in opera, con telai spaziali antisismici costituiti da travi e pilastri, graticci di fondazione con travi rovesce/platee/solettoni, solai in latero cemento armato precompresso, solette in aggetto in c.a.; per alcune porzioni è realizzata da pilastri in acciaio interconnessi con gli elementi in c.a. di cui prima, e dalle scalinate di accesso ai piani e di sicurezza interamente realizzate in acciaio zincato prefabbricato. Le fondazioni sono integrate altresì da platee/pareti/solettoni in c.a. costituenti altresì idonee vasche per riserva idrica/antincendio.

Le tamponature dei muri fuori terra dell'intero complesso ricettivo sono costituite da muri a doppia foderia in laterizio forato e malta cementizia con interposte camera d'aria e pannelli in materiali isolanti, rifinite con intonaci e pitture murali quarzo-plastiche; molte tamponature esterne sono costituite da ampie superfici vetrate che illuminano e rendono particolarmente gradevoli gli ambienti da esse delimitate (hall/reception, corridoi di servizio, sala ristoro, bar, soggiorno, ecc..).

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli standard costruttivi al momento della loro installazione, e di buona qualità esecutiva, per buona parte dei loro percorsi sono sottotraccia in tutti gli ambienti principali, salvo per alcune linee a vista del tipo industriale in ambienti di servizio e/o secondari.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria condominiale del Villaggio Ippocampo, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentati da serbatoio di riserva idrica interrato in c.a. di grande capacità ed impianto autoclave con dipartenza da contatore divisionale alimentato dal contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa (**N.B.:** **l'Hotel oggetto della E.I. de qua non è dotato di proprio contatore autonomo AQP spa, le necessità idriche sono attualmente derivate da contatore AQP spa intestato alla da cui si dovrà distaccare, con modalità operative e costi determinati**



dal CTU nel prosieguo); l'impianto di acqua calda sanitaria è alimentato da numerosi pannelli solari con accumulo ubicati sulle coperture a terrazzo, integrati da centrale termica con caldaia a basamento alimentata da gas gpl (da bombolone) installata in idoneo locale con accesso dalla corte pertinenziale; l'impianto di climatizzazione estiva/invernale è costituito da numerosi gruppi di condizionamento con pompe di calore con unità esterne ubicate sulle coperture a terrazzo; impianto elettrico con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette; è presente un impianto ascensore ubicato baricentricamente rispetto all'intero fabbricato in adiacenza alla scala principale di accesso ai piani, nonché un gruppo elettrogeno di emergenza ubicato nell'ambito della corte, lato sud.

Tutti gli impianti pur essendo stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, così come attestano le dichiarazioni acquisite agli atti comunali delle pratiche edilizie relative agli immobili de quibus, richiedono ai fini della sicurezza interventi di verifica di rispondenza e adeguamento alle norme vigenti con rilascio di idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 e s.m.e i. da parte di imprese installatrici abilitate come per legge.

Ciò sia per le eventuali modifiche introdotte dagli occupanti nel corso del tempo, che per le norme di sicurezza sopravvenute, anche perché mancando l'agibilità definitiva e dovendosi inoltrare in comune una SCA di agibilità, ad essa vanno allegate le rituali certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alle norme di legge.

Le finiture sono tradizionali e di buona qualità, secondo gli standard costruttivi dell'epoca tuttora validi, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco; pavimenti di tutti gli ambienti e rivestimenti a tutta altezza delle pareti dei bagni e w.c., nonché della cucina in piastrelle di materiali ceramici; pavimenti e battiscopa delle verande in piastrelle di gres; battiscopa interni in legno; apparecchiature igienico sanitarie per i servizi igienici in gres porcellanato dotate di rubinetterie ed accessori in ottone cromato; infissi interni in legno del tipo tamburato, con telai, mostre, contro-mostre e pannelli porte in legno impiallacciato noce con ferramenta ed inserti decorativi in metallo; infissi esterni in profilati di alluminio colorato con ante interne a vetri e tapparelle avvolgibili a comando



elettrico esterne; ringhiere di protezione in profilati di ferro smaltato con inserti in legno; persiane in legno sulle finestrate di illuminazione dei corridoi lato ovest. A completamento nei corridoi e negli spazi comuni sono presenti controsoffittature in legno/cartongesso con inserti luminosi e bocchette di climatizzazione dell'aria.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, tenendo conto dell'epoca di costruzione del complesso ricettivo completato circa 20 anni fa.

E' comunque necessario verificare-rinnovare ed adeguare alle norme vigenti gli impianti tecnologici con: verifica di funzionalità - manutenzione straordinaria - adeguamento - rinnovamento degli impianti tecnologici esistenti, anche in funzione delle nuove normative in materia di efficienza e risparmio energetico.

Inoltre occorrerà:

- 1) **internamente:** occorrerà verificare le funzionalità degli infissi interni ed esterni, rinnovare le ferramenta di chiusura ove usurate (N.B.: le pitturazioni non vengono prese in considerazione in quanto gli immobili sono solitamente immessi sul mercato privi di tale finitura);
- 2) **esternamente:** risanare le parti in c.a. eventualmente ammalorate dei muretti di recinzione e degli elementi vari quali setti, mensole, aggetti e muretti vari, ripristinare eventuali rivestimenti/coronamenti lapidei ammalorati, ripristinare le protezioni dei copri-muretti, ripristinare gli intonaci, ripristinare le pitture murali ove ammalorate, riparare, integrare e/o sostituire eventuali parti in ferro ammalorate dalla ruggine relative a cancelli e ringhiere, ripristinarne la protezione con antiruggine e pitturazioni.

N.B.: I lavori di adeguamento degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 ed i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento generali verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

§ Risposta al quesito n. 4). LOTTO UNICO

● PRECISAZIONI:

La stima del valore attuale di mercato deve necessariamente tenere conto dei costi per rendere conformi alle norme vigenti gli immobili costituenti il lotto unico de quo ai fini della commerciabilità, tutto come meglio si dettaglierà in appresso.



Inoltre si evidenzia che relativamente al **Lotto Unico de quo**, costituito da una struttura ricettiva turistico-alberghiera, non essendoci dati nel mercato immobiliare per assenza di compravendite di immobili simili, per la determinazione del suo valore venale il CTU ritiene applicabile il criterio di **stima del valore di costo**, con stima del costo di costruzione deprezzato.

• **Stima del valore di mercato LOTTO UNICO:**

Come si è detto, il criterio valutativo che si adotta è quello **del valore di costo**. 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.

La stima del **valore di costo** consiste nell'assumere quale valore di mercato di un immobile la somma tra il costo complessivo dell'area e il costo di costruzione dell'edificio, quest'ultimo eventualmente deprezzato, come nel caso di specie.

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.

Inizialmente determiniamo il costo di costruzione totale a nuovo del complesso ricettivo de quo, che definiremo con la sigla Cctn, esso sarà così determinato:

$$Cctn = Vc \times Ccun$$

Dove $Vc = 5000$ mc, è il volume complessivo dell'immobile de quo, mentre $Ccun$ è il costo di costruzione unitario a nuovo in euro/mc, stimato per il caso di specie pari ad euro 480/mc dal CTU.

Detto costo a nuovo al 2022, lo scrivente ritiene congruo ottenerlo dalla rivalutazione del costo di costruzione del marzo 2001, epoca media della costruzione del lotto di che trattasi edificato nell'arco temporale che va da giugno 2000 al dicembre 2001 (N.B.: si precisa che si ritiene corretto considerare il costo del marzo 2001 incrementato con gli indici ISTAT e non il costo attuale, in quanto nel tempo sono notevolmente incrementati i costi di costruzione per via delle nuove normative edilizie sempre più stringenti ed onerose).

La **tabella di allegato 10** (pubblicata dall'Ordine degli ingegneri della Provincia di Foggia), riporta per gli alberghi un costo per il 2001 di euro 280,95/mc, considerato che dal 2001 ad oggi l'ISTAT (**cf. all. 10A**) ha accertato un aumento dei costi del 70,5%



circa, ne deriva che il costo de quo aggiornato al 2022 è pari a circa euro 480/mc (=280,95/mc x 1,705), e che è il costo di costruzione unitario a nuovo (C_{cun}) applicabile al caso di specie.

Il costo di costruzione totale a nuovo sarà pertanto:

$$C_{ctn} = V_c \times C_{cun} = 5.000 \text{ mc} \times 480 \text{ €/mc} = \text{euro } 2.400.000$$

A detto costo occorre aggiungere il valore del lotto urbanizzato, che mancando dati certi di mercato e considerata l'estensione dell'area pertinenziale complessiva del lotto, il CTU stima pari al 20% circa del costo di costruzione a nuovo, quindi il valore di mercato del lotto urbanizzato è:

$$V_{mlu} = 20\% \text{ di } C_{ctn} = 20\% \text{ di euro } 2.400.000 = \text{euro } 480.000$$

Il valore totale al costo di costruzione a nuovo è quindi

$$V_{tccn} = C_{ctn} + V_{mlu} = \text{euro } 2.400.000 + \text{euro } 480.000 = \text{euro } \mathbf{2.880.000}$$

Detto valore va adeguatamente ridotto per tener conto della vetustà ed obsolescenza già detti tramite la stima del deprezzamento D_{ti} del bene de quo, esso è determinabile analiticamente con l'espressione proposta dall'U.E.C.C. (Unione Europea Esperti Contabili): $D_{ti} = (A_i + 20) \textcircled{2} / 140 - 2,86$.

Invero, 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 21 anni (2001-2022) per 1/3 dello stesso si ha un $D_{ti} = (21/100 \times 100 + 20) \textcircled{2} / 140 - 2,86 = 9,147\%$ circa e per i restanti 2/3 si ha un $D_{ti} = (21/50 \times 100 + 20) \textcircled{2} / 140 - 2,86 = 24,597\%$ circa.

Eseguendo la media ponderata di essi si ha **D_{ti} = (33x9,147+66x24,597)/99 = 19,447%**, ed il relativo coefficiente di deprezzamento sarà pertanto: **C_d = 100-19,447% = 80,553%**.

Per quanto sopra dedotto si ha che per il bene de quo il

valore totale del costo di costruzione deprezzato lordo è:

$$V_{tccdl} = V_{tccn} \times C_d = \text{euro } 2.880.000,00 \times 80,553\% = \text{euro } \mathbf{2.319.926,40}$$

A detto valore occorre però detrarre i costi per rendere conforme alle norme vigenti l'immobile de quo ai fini della sua commerciabilità, detraendo i seguenti ulteriori costi:

C_{RE}: costo per la regolarizzazione edilizia pari a complessivi euro 2.116, è



dettagliatamente riportato nella tabella di calcolo che segue ed in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

CRA: costo regolarizzazione agibilità pari a complessivi euro 1.300, è dettagliatamente riportato nella tabella di calcolo che segue ed in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

CRC: costo regolarizzazione catastale, non ricorrente nel caso di specie;

CLAEU: costo lavori di adeguamento edilizio-urbanistico ai titoli abilitativi ed alle norme vigenti, **pari a complessivi euro 8.000**, è dettagliatamente riportato nella tabella di calcolo che segue e in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi.

CLRCIT: costo lavori ripristino/completamento impianti tecnologici pari a complessivi euro 105.000, è dettagliatamente riportato nella tabella di calcolo che segue e in risposta al quesito n. 11, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi.

Al fine di rendere più chiaro quanto sopra dedotto, relativo alla stima del **valore di mercato al costo di costruzione deprezzato netto** di questo Lotto Unico, si riporta di seguito la tabella di calcolo elettronico in formato excel redatta dal CTU, che elabora tutti i parametri del bene de quo applicando la formula $V_{mccdn} = (V_C \times C_{cun} \times 1,2 \times 80,553 \%) - C_{RE} - C_{RA} - C_{RC} - C_{LAEU} - C_{LRCIT}$, stimando il **valore di mercato del Lotto Unico** de quo, definitivamente, pari ad **euro 2.200.000 (duemilioniduecentomila/00)**, come da tabella di calcolo che segue:

VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 2-2021 LOTTO UNICO												
Vc= Volumetria	Ccun	Cctn	Vmlu	Vtccn	Cd	Vtccd	CRE = costo regola-	CRA = costo regola-	CRC = costo regola-	CLAEU = costo lavori	CLRCIT = costo lavori	Vm= valore di
Compressiva	Costo di costruzione	Costo di costruzione	Valore mercato	Valore totale al	Coefficiente di de-	Valore totale al	rizzazione edilizia	rizzazione agibilità	rizzazione catastale	di adeguamento	ripristino e comple-	mercato stimato
mc	unitario a nuovo	totale a nuovo	lotto urban.	costo di costruz.	prezzamento	costo di costruz.	euro	euro	euro	edilizio-urbanistico	tamento imp. tecnol.	al costo di costruz.
	euro/mc	euro	20% di Cctn	a nuovo	80,553%	deprezzato lordo				euro	euro	deprezzato netto
			euro	euro		euro						euro
5.000,00	480,00	2.400.000,00	480.000,00	2.880.000,00	0,80553	2.319.926,40	2.116,00	1.300,00	0,00	8.000,00	105.000,00	2.203.510,40
che si arrotonda ad euro												2.200.000,00

§ Risposta al quesito n. 4) – bis. LOTTO UNICO

Nella tabella sottostante sono riportate per il lotto Unico de quo le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dati dell'OMI, con i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze fino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile di mq. 1988:



TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI LOTTO UNICO													
Piano	Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq	Kv = coeff vani e acc. diretti	Svrl=Sup. vani ridotta luminosità, mq	Kvrl = coeff. vani ridotta luminosità	Sai=Sup. acc. indir. comunicanti, mq	Kai = coeff. acc. indiretti comunicanti	Sbt=Sup. escl. orn. balconi-terrazzi comunicanti, mq	Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti)	Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti)	Sg=Sup. escl. orn. giardini, mq	Kg = coeff. giardini con S<=Sv	Kg = coeff. giardini con S>Sv	Sc= Superficie Commerciale vendibile
Terra	1164,70	100%			0,00	50%	341,89	30%	10%	0,00	10%	2%	1203,89
Primo	490,57	100%			0,00	50%	168,36	30%	10%	0,00	10%	2%	512,41
Totali	1655,27									6950,00	10%	2%	271,42
												totale	1987,72
N.B.: La superficie effettiva delle aree esclusive ornamentali immediatamente a ridosso dell'Hotel è di circa 6950 mq, essendo la restante interessata da acque e/o distaccata dal resto.												che si arrotonda a	1988,00

§ Risposta al quesito n. 5). LOTTO UNICO

La fattispecie prevista dal **quesito 5)** non ricorre in quanto I **BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELLA**

— PIENA PROPRIETÀ 1 / 1.

§ Risposta al quesito n. 6). LOTTO UNICO

● Individuazione e descrizione del bene costituente il LOTTO UNICO

I beni oggetto di pignoramento costituenti il **Lotto Unico** risultano:

piena proprietà 1/1 di “*intero fabbricato ad uso albergo, con annessi servizi, costituito da unico corpo distributivo tra piano terra e piano primo, composto complessivamente da n. 98 vani di cui n. 45 utili e n. 53 accessori, con annesse e funzionali/pertinenziali aree scoperte dell'estensione complessiva di circa 50.000 metri quadrati, il tutto censito in NCEU del Comune di Manfredonia (Foggia) come segue:*

al NCEU foglio 109 p.lla 820 (cat. D/2), nonché al NCT al foglio 109 p.11a 820 (area di sedime, precedentemente identificata come foglio 109 p.11a 1147) e al foglio 109 p.lla 1148”.

Il tutto confinante con la Strada di Lottizzazione (Viale Azzurro) da cui si accede, con proprietà con proprietà, con proprietà e proprietà, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro 2.200.000 (duemilioniduecentomila/00).

§ Risposta al quesito n. 7). LOTTO UNICO

Il beni de quibus costituenti il lotto unico sono in possesso della ditta con sede in, giusta atto pubblico notarile di **affitto di ramo d'azienda settennale** con tacito rinnovo salvo disdetta, del 30/11/2018 a rogito notar dr., Registrato a il

(cfr. **contratto di affitto n. 1 di all. 6E**), dalla stessa

ricevuti a sua volta dalla

, a favore di quest'ultima giusta atto pubblico notarile di **affitto di ramo d'azienda decennale** del 31/10/2018 a rogito notar

, Trascritto a Foggia il _____ (cfr. **contratto di affitto n. 2 di all. 6D**), e contro

I contratti di **affitto di ramo d'azienda** di cui sopra sono entrambi relativi alla “ *attività turistico-alberghiera e connessa attività di ristorazione* “ di cui fa parte il compendio immobiliare ad uso alberghiero oggetto della esecuzione immobiliare de qua, nonché l'avviamento commerciale ed i contratti, gli impianti, le attrezzature e gli altri beni funzionali all'esercizio della predetta attività, quali analiticamente descritti nella documentazione redatta in contraddittorio tra le parti e nella materiale disponibilità, ed indicati nell'elenco allegato sotto la lettera “A” agli stessi atti pubblici.

In sintesi il contratto d'affitto n.1 del ramo d'azienda di cui prima a favore della attuale occupante dei beni oggetto di E.I. riporta le seguenti condizioni (cfr. all. 6E):

1)- durata 7 (sette) anni a decorrere dal 1/12/2018 e, alla scadenza, si rinnoverà tacitamente di sette anni in sette anni, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R da inviarsi al domicilio del destinatario almeno 60 gg prima della scadenza;

2)- canone annuale di affitto convenuto ed accettato in complessivi euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00) oltre ad IVA come per legge; canoni interamente corrisposti al 30/11/2018 (data dell'atto di affitto) per un importo complessivo di euro 336.000,00 oltre ad IVA come per legge; canoni annuali residui di euro 9.000,00 oltre ad IVA come per legge. Con successivo atto notarile di **quietanza e liberazione di fitti relativi a contratto di affitto di ramo d'azienda soggetto ad IVA**, dell'8/11/2019 a rogito notar dr.

(cfr. all. 6F), avendo la _____ pagato ulteriori euro 54.000,00 oltre ad IVA come per legge, corrispondenti a sei annualità di euro 9.000,00 + IVA da imputarsi per volontà delle parti alle prime sei annualità con scadenza fino a quella del 31/07/2024, restando invece da corrispondere alla scadenza del 31/07/2025 la sola somma residua di euro 9.000,00+ IVA;



Mentre, e sempre in sintesi, il contratto d'affitto n. 2 del ramo d'azienda di cui prima a favore della _____ e contro l'esecutata _____ riporta le seguenti condizioni (cfr. all. 6D):

1)- durata 10 (dieci) anni a decorrere dal 1/11/2018 e, alla scadenza, si rinnoverà tacitamente di dieci anni in dieci anni, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R da inviarsi al domicilio del destinatario almeno 60 gg prima della scadenza;

2)- canone annuale di affitto convenuto ed accettato in complessivi euro 48.000,00 (quarantottomila/00) oltre ad IVA come per legge, per i primi dieci anni e quindi fino al 31/10/2028, ed in caso di avvenuto rinnovo canone annuale complessivo di euro 50.000,00 dal 1/11/2028 in poi; canoni interamente corrisposti relativi ai primi sette anni dal 1/11/2018 al 31/10/2025 per un importo complessivo di euro 336.000,00 oltre ad IVA come per legge; canoni residui per un importo complessivo di euro 48.000,00 annuali oltre ad IVA come per legge da pagarsi in numero sei rate bimestrali anticipare di euro 8.000,00 oltre ad IVA come per legge, a partire dal 1/11/2025 ed a finire al 1/09/2028.

Pertanto i beni oggetto di E.I. non sono nel possesso dell'esecutata _____, ma della _____ che li occupa ed attualmente li conduce in forza dei contratti di affitto di ramo d'azienda innanzi richiamati, registrati rispettivamente il 31/10/2018 ed il 30/11/2018, con quietanza e liberazione di fitti registrata l'8/11/2019, antecedentemente alla trascrizione del pignoramento del 19/01/2021.

Per quanto attiene la verifica sull'entità del canone, se quello pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., premesso che l'affitto di ramo d'azienda è comprensivo sia della locazione vera e propria dell'immobile oggetto di E.I. che dell'avviamento commerciale, nonché dei contratti, degli impianti, delle attrezzature e degli altri beni funzionali all'esercizio della “ *attività turistico-alberghiera e connessa attività di ristorazione* “, occorre propedeuticamente stimare l'entità del canone riferibile alla locazione vera e propria (al netto dell'avviamento commerciale, dei contratti, degli impianti, delle attrezzature ...ecc.).



Dalle ricerche svolte dallo scrivente è emerso che in data 1/04/2011 il compendio immobiliare esecutato de qua è stato oggetto di contratto di locazione in via esclusiva, con canone di locazione annuale di euro 40.000,00 e decorrenza dal 1/04/2011 al 1/04/2017, con tacito rinnovo salvo disdetta, tra l'allora proprietaria
e la **srl**, contratto di locazione per scrittura privata registrato a Trani il 12/04/2011 n. 1437 serie 3 (**cf. all.6A**).

La rivalutazione monetaria del canone di euro 40.000,00 v'è fatta per il periodo intercorrente tra il 1/04/2011 e la fine dell'anno 2018, valida per l'analisi sulla congruità dei canoni di entrambi i contratti di locazione stipulati a distanza di circa un mese l'uno dall'altro, detta rivalutazione è pari ad euro 42.760, così come determinata in appresso:

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 40.000,00

Data Iniziale: 01/04/2011

Data Finale: 01/11/2018

Decorrenza Rivalutazione: Aprile 2011

Scadenza Rivalutazione: Novembre 2018

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 102,4

Indice alla Scadenza: 102,2

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di Rivalutazione: 1,069

Totale Rivalutazione: € 2.760,00

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 42.760,00

Da quanto sopra emerge che la verifica del canone pattuito se sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923 Codice Civile, ovvero corrispondente al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, vada fatta considerando quale canone di riferimento appunto quello risultante dalla precedente locazione dei beni immobili de quibus del 1/04/2011, a favore della **(cf. all.6A)**, idoneamente rivalutato al momento contrattuale di specie (fine anno 2018), e che lo scrivente determina in euro 42.750 (quarantaduemilasettecentocinquanta/00).



Infatti il canone di questa precedente locazione è sicuramente da ritenersi un giusto prezzo, in quanto formatosi in una libera contrattazione di mercato, ben circa sette anni prima dei contratti oggetto di verifica, in epoca sicuramente non sospetta.

Considerato pertanto che il giusto canone di locazione dei soli immobili in oggetto sia pari ad euro 42.750 (fine anno 2018), i canoni convenuti non devono essere inferiori di un terzo al giusto prezzo, e quindi non devono essere inferiori ad euro 28.500 (= 42.750-42.750/3).

Al fine di effettuare questa verifica occorre determinare per ciascun contratto di affitto di ramo d'azienda quanta parte del canone di affitto è riferibile alla sola locazione immobiliare, al netto dell'avviamento commerciale, dei contratti, degli impianti, delle attrezzature ...ecc..

Da ricerche di mercato sui contratti di affitto di rami d'azienda turistico-alberghieri simili a quelli oggetto di accertamento emerge che la sola locazione degli immobili incide mediamente per circa due terzi sull'intero canone di affitto, mentre il restante terzo è riferibile all'avviamento commerciale, ai contratti, agli impianti, alle attrezzature ...ecc.

CONCLUSIONI:

Il contratto d'affitto del ramo d'azienda di cui prima (cfr. **contratto di affitto n. 1 di all. 6E**) a favore della _____, attuale occupante dei beni oggetto di E.I., così come sopra dettagliatamente descritto, per un canone di affitto di euro 57.000/anno comprende un canone per la sola locazione immobiliare che lo scrivente stima pari ad euro 38.000/anno (= 2/3 di 57.000/anno), che essendo superiore ad euro 28.500/anno, è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c.

Il contratto d'affitto del ramo d'azienda di cui prima (cfr. **contratto di affitto n. 2 di all. 6D**) a favore della _____ dante causa della _____ così come sopra dettagliatamente descritto, per un canone di affitto di euro 48.000/anno comprende un canone per la sola locazione immobiliare che lo scrivente stima pari ad euro 32.000/anno (= 2/3 di 48.000/anno), che essendo superiore ad euro 28.500/anno, è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c.

§ Risposta al quesito n. 8). LOTTO UNICO



I beni costituenti il lotto unico de quo non sono gravati da formalità, vincoli od oneri di sorta, che limitano la piena fruibilità dei cespiti, inoltre non esistono diritti reali di terzi che limitano la piena fruibilità degli stesi, salvo quelli di natura condominiale nell'ambito del Supercondominio Villaggio Ippocampo di cui fanno parte, l'iscrizione ipotecaria ed il pignoramento immobiliare relativi alla procedura esecutiva de qua, nonché le locazioni descritte in risposta al quesito che precede ed, ai fini urbanistici ed edilizi, l'atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Manfredonia, riportati tutti in risposta del quesito n. 1) bis.

Non vi sono debitorie di sorta a tutto il 31 dicembre 2022 a carico dell'esecutata nei confronti del Supercondominio Villaggio Ippocampo, non esistono delle vere e proprie tabelle millesimali (**cf. nota pec amm. cond. di all. 8**), inoltre l'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione condominiali ordinarie (N.B.: amministrazione, portierato, pulizia ed illuminazione strade/viali ed aree a verde, raccolta/smaltimento frascame, gestione rete fognaria e impianto depurazione acque reflue, disinfezione, derattizzazione) ammontano ad euro 9.000/anno a carico dei beni oggetto di E.I.

§ Risposta al quesito n. 9). LOTTO UNICO

Non vi sono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che necessitano di essere cancellati, o che risultano non opponibili agli acquirenti, salvo l'iscrizione ipotecaria, il pignoramento immobiliare relativi alla procedura esecutiva de qua.

§ Risposta al quesito n. 10. LOTTO UNICO

Lo scrivente al fine di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica del complesso immobiliare oggetto di E.I., comprendente il fabbricato ad uso albergo/ristorante ed i corpi accessori per impianti tecnologici-servizi, nonché le aree scoperte pertinenziali con relative sistemazioni esterne, ha effettuato ricerche storiche degli atti d'ufficio comunali delle pratiche edilizie ad essi relative, da esse emerge quanto segue:

- concessione edilizia n.15 del 27/01/1997, concessione edilizia in variante n.74 del 5/06/2000, concessione edilizia in variante n.156 del 13/09/2001 (**cf. all. 7**), D.I.A. in variante prot. 44937 del 21/11/2001, attestato di fine lavori prot. 48048/2001 (**cf. all. 7A**), agibilità provvisoria del 28/07/2003 prot. 14256/2002 (**cf. all.7B**), attestato di rinnovo periodico antincendio (**cf. all.D**). (N.B.: **in merito all'agibilità provvisoria si segnala**



che la sua provvisorietà è legata alla sola questione del depuratore delle acque reflue e che interessa l'intero Supercondominio Ippocampo, con coinvolgimento dello stesso comune di Manfredonia, così come evidenzia nella sua nota pec l'amministratore dr. al CTU – cfr. all. 8).

- nel corso degli anni, successivamente alla verifica di regolare esecuzione propedeutica al rilascio dell'agibilità da parte degli uffici comunali competenti (**cfr. all. 7A**), sono stati aggiunti esternamente alcuni manufatti accessori, realizzati con materiali precari e di facile rimovibilità, nonché internamente due setti in cartongesso delimitanti lo studio/direzione, idoneamente rappresentati nelle planimetrie di rilievo dello stato di fatto (**cfr. all.4**), gli stessi sono privi delle relative autorizzazioni edilizie e vanno pertanto rimossi/demoliti.

Quindi sotto il profilo edilizio urbanistico il complesso de quo è conforme ai titoli abilitativi, salvo la necessità di rimuovere/demolire i manufatti innanzi detti, così come rappresentato sugli elaborati grafici di allegato 4.

L'estensione dei suoli interessati dal complesso Turistico/Alberghiero oggetto di E.I è di circa 50.000 mq, è pertanto necessario un certificato di destinazione urbanistico aggiornato, essendo scaduto quello presente in atti polisweb, lo scrivente lo ha acquisito presso il comune di Manfredonia (**cfr. all.7C**), ad esso si rimanda per ogni dettaglio conoscitivo.

§ Risposta al quesito n. 11). LOTTO UNICO

Non vi è obbligo di produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili de quibus, ai sensi della normativa vigente, ciò perché lo stesso esiste, è stato rilasciato il 20/11/2013 ed è tuttora in corso di validità decennale in quanto le opere e gli impianti tecnologici energetici non sono stati modificati, salvo quelli che verranno rimossi a seguito delle rimozioni/demolizioni dei manufatti abusivi detti in risposta del quesito precedente.

L'APE è stata redatta dall'ing. Francesco Trotta, con studio in Manfredonia
, detta APE è allegata a buona parte degli atti pubblici di cv degli immobili e di affitto di ramo d'azienda turistico/alberghiera de quibus.

Pertanto lo scrivente non ritenendo necessaria la predisposizione dell'APE, per mera comodità di consultazione allega alla presente copia della stessa stralciata dagli atti pubblici allegati a questa relazione (**cfr. APE di all. 9**).

In riscontro ai punti **a, b, c, d, e** ed **f**, si evidenzia quanto segue in merito al complesso



immobiliare de quo:

a-b): è regolarmente accatastato, le planimetrie in atti catastali (**cf. planimetrie catastali di all. 2D**) sono esattamente corrispondenti allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (**cf. planimetrie dello stato di fatto di all. 4**), salvo per quei manufatti abusivi che verranno rimossi/demoliti di cui si è detto in risposta del quesito precedente.

c): è stato costruito dopo il 1/09/1967 con i seguenti atti autorizzativi/certificativi:

- concessione edilizia n.15 del 27/01/1997, concessione edilizia in variante n.74 del 5/06/2000, concessione edilizia in variante n.156 del 13/09/2001 (**cf. all. 7**), D.I.A. in variante prot. 44937 del 21/11/2001, attestato di fine lavori prot. 48048/2001 (**cf. all. 7A**), agibilità provvisoria del 28/07/2003 prot. 14256/2002 (**cf. all.7B**), attestato di rinnovo periodico antincendio (**cf. all.D**).

d-e): non vi sono delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato fino al 10/05/2002, così come riporta altresì l'attestato di fine lavori prot. 48048/2001 (**cf. all. 7A**), **successivamente nel corso del tempo sono stati aggiunti esternamente alcuni manufatti accessori abusivi**, realizzati con materiali precari e di facile rimovibilità, **nonché internamente due setti in cartongesso delimitanti lo studio/direzione**, idoneamente rappresentati nelle planimetrie di rilievo dello stato di fatto (**cf. all. 4**), **gli stessi sono privi delle relative autorizzazioni edilizie, sono insanabili e vanno pertanto rimossi/demoliti.**

Detti abusi insanabili occorre rimuoverli/demolirli, presentando al Comune di Manfredonia una **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **in sanatoria** per la rimozione/demolizione degli stessi, redatta da un tecnico professionista abilitato per legge, completata dagli elaborati grafico-descrittivi di prassi, ivi compresi quelli relativi al recupero/smaltimento dei rifiuti edili.

Detta SCIA in sanatoria ha un costo stimato complessivo di euro 2.116, di cui euro 516 per sanzione pecuniaria, euro 100 per diritti di segreteria, ed euro 1.500 per oneri tecnici, a cui vanno aggiunti i **costi di adeguamento edilizio urbanistico (demolizione/rimozione delle opere abusive) pari ad euro 8.000 voce di spesa già individuata con la sigla CLAEU in questa relazione.**

A conclusione dell'iter amministrativo relativo alla pratica edilizia della SCIA in sanatoria su detta, occorrerà presentare una **SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)**,



con allegate le certificazioni di conformità sugli impianti tecnologici, **detta SCA ha un costo stimato complessivo di euro 1.300**, di cui euro 100 per diritti d'ufficio, ed euro 1.200 per oneri tecnici. Alla SCA di agibilità occorrerà allegare le rituali certificazioni di legge sugli impianti tecnologici, aggiornate all'attualità, essendo trascorso molto tempo dalla fine lavori di costruzione del complesso ricettivo e dal rilascio delle certificazioni di regolare esecuzione originariamente allegate alla richiesta di agibilità rilasciata, come già detto, in modalità provvisoria per le questioni legate al depuratore delle acque reflue dell'intero Villaggio Ippocampo. Propedeuticamente occorrerà ripristinare l'efficienza degli impianti tecnologici esistenti, collaudarne la funzionalità e certificarne la rispondenza alle norme di legge ex D.M. 37/08 e s.i.e m., con un costo stimato dallo scrivente pari ad euro 45.000 circa, inoltre occorrerà completare detti impianti con la realizzazione di una presa d'acqua potabile autonoma AQP spa intestata ex novo alla ditta aggiudicatrice d'asta, completa di una nuova condotta idrica interrata della lunghezza di circa 1.200 metri circa, con un costo stimato dallo scrivente pari ad euro 60.000 circa, **il tutto per un costo complessivo di 105.000 euro, voce di spesa già individuata con la sigla CLRCIT in questa relazione.**

f): non ricorre: non è immobile oggetto di edilizia convenzionata; non è immobile a uso industriale;

§ Risposta al quesito n. 12). UNICO

Nel caso di specie non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n. 199 in quanto non vi sono immobili con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente.

RIEPILOGO LOTTO UNICO

<i>Tipologia del bene:</i>	Fabbricato urbano, corte e terreno pertinenziali.
<i>Descrizione sommaria:</i>	Piena proprietà 1/1 di intero fabbricato ad uso albergo, con annessi servizi, costituito da unico corpo distributivo tra piano terra e piano primo, composto complessivamente da n. 98 vani di cui n. 45 utili e n. 53 accessori, con annesse e funzionali/pertinenziali aree scoperte dell'estensione complessiva di circa 50.000 metri quadrati.



<i>Comune di ubicazione:</i>	Manfredonia (FG).
<i>Frazione:</i>	
<i>Via o Località:</i>	Viale Azzurro snc, località "Ippocampo".
<i>Confini:</i>	Confinante con la Strada di Lottizzazione (Viale Azzurro) da cui si accede, con proprietà con proprietà , con proprietà e proprietà , salvo altri e migliori confini.
<i>Estensione:</i>	Superficie commerciale vendibile 1988 mq.
<i>Dati catastali:</i>	Censito nel Catasto del Comune di Manfredonia (Foggia) come segue: al NCEU foglio 109 pila 820 (cat. D/2), nonché al NCT al foglio 109 p.lla 820 (area di sedime, precedentemente identificata come foglio 109 p.lla 1147) e al foglio 109 p.lla 1148.
<i>Proprietario:</i>	E' di "proprietà 1/1" della con sede in Roma
<i>Iscrizioni e trascrizioni gravanti, titoli di provenienza:</i>	<p>- Foggia atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Roma di Roma C.F. 80077130583. Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.109 p.lla 820, S.S.159 KM 10.805, d/2 - albergo o pensione, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 820, terreno, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno. Quote di proprietà: Banco favore) sede di Milano C.F. 09722490969 1/1 di piena proprietà, (contro) sede C.F. 10665311006 1/1 di piena proprietà;</p> <p>- Foggia , atto tra vivi, locazione ultranovennale, atto pubblico notarile numero notaio . Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.109 p.lla 820, LOCALITA' IPPOCAMPO n° SNC, d/2 - albergo o pensione; posto ai piani terreno, 1°, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno Ha 2 Are 51 Ca 70. Quote di proprietà: (favore) sede di 1/1 di piena proprietà;</p> <p>- Foggia rp , ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero notaio , importo totale 1.400.000,00 Euro, importo capitale 700.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,500%, durata anni 10. Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.109 p.lla 820, LOCALITA' IPPOCAMPO n° SNC, d/2 - albergo o pensione; posto ai piani terreno, 1°, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 820, ente urbano Ha 2 Are 48 Ca 68; con unità precedente identificata da fgl.109 p.lla 1147, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1148, terreno Ha 2 Are 51 Ca 70. Quote di proprietà: Banco (favore) sede di (domicilio ipotecario eletto , 1/1 di piena proprietà, (contro) sede di 1/1 di piena proprietà;</p> <p>- Foggia , atto tra vivi, atto unilaterale d'obbligo edilizio, atto pubblico notarile numero Unità negoziale 1. Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 820, terreno, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1147, terreno, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 1118, terreno, Manfredonia NCT fgl.109 p.lla 2673, terreno. Quote di proprietà: (favore) sede di 1/1 di piena proprietà, (contro) sede di 1/1 di piena proprietà.</p>



<i>Stato di comproprietà:</i>	Nessuno.
<i>Stato di occupazione:</i>	I beni de quibus costituenti il lotto unico sono in possesso della ditta con sede in _____, giusta atto pubblico notarile di affitto di ramo d'azienda settennale con tacito rinnovo salvo disdetta, del 30/11/2018 a rogito notar _____ Registrato a Bari _____, dalla stessa _____ ricevuti a sua volta dalla _____ con sede in _____, a favore di quest'ultima giusta atto pubblico notarile di affitto di ramo d'azienda decennale del 31/10/2018 a rogito notar dr. _____ Trascritto a Foggia il _____, e contro la _____
<i>Regolarità urbanistico - edilizia:</i>	Si presenta allo stato di fatto non perfettamente conforme ai titoli abitativi, infatti: - successivamente alla regolare costruzione ed ultimazione del complesso turistico-alberghiero de quo, nel corso del tempo, sono stati aggiunti esternamente alcuni manufatti accessori abusivi, realizzati con materiali precari e di facile rimovibilità, nonché internamente due setti in cartongesso delimitanti lo studio/direzione, gli stessi sono insanabili e vanno pertanto rimossi/demoliti. Detti abusi occorrerà rimuoverli/demolirli, presentando al Comune una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria per la rimozione/demolizione degli stessi, i cui costi sono riportati in risposta dei quesiti n.4-10-11, ove sono descritte in dettaglio le difformità, gli interventi di regolarizzazione ed i costi.
<i>Conformità catastale</i>	E' regolarmente accatastato, le planimetrie in atti catastali sono esattamente corrispondenti allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, salvo per quei manufatti abusivi che verranno rimossi/demoliti di cui si è detto al punto precedente.
<i>Abitabilità ed agibilità:</i>	Per via della SCIA edilizia in sanatoria di cui sopra, e per il fatto che è stato rilasciato un certificato di agibilità provvisorio, occorrerà presentare una SCA di agibilità con le modalità ed i costi riportati in risposta dei quesiti n.4-10-11.
<i>Valore dei beni a base d'asta:</i>	€ 2.200.000 (euro duemilioniduecentomila/00), diritti di proprietà 1/1.

Tanto si rassegna in ossequio al gradito incarico ricevuto.

Foggia, 1/10/2022

Il CTU

Geom. Giuseppe Masciopinto

