

**Ing. Nicola Mignozzi**  
SERVIZI INTEGRATI DI **INGEGNERIA**

---

Architettura – Ingegneria – Consulenza e Ispezioni ISO 9001\_ISO 45001\_ISO 14001 – Formazione – Ingegneria Forense

## TRIBUNALE DI FOGGIA

---

### RELAZIONE TECNICA DI CTU

per la procedura esecutiva immobiliare promossa da

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

Giudice: **Dr.ssa Valentina PATTI**

Procedimento esecutivo immobiliare: n.449 del R.G. Es. delle esecuzioni 2019

Data giuramento dell'esperto: 25 febbraio '21

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Ing. Nicola Mignozzi**



## 1. INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Mignozzi, nato a Nurtingen il giorno 28 agosto 1968 ed esercente la libera professione di ingegnere, con studio professionale in Lesina alla via Orlando n.24/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.1987, veniva nominato, giusto decreto emesso dal g.e. in data 18.07.2020, dall'Ill.mo G.E. D.ssa Valentina PATTI, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n.449/2020 promossa da:

██  
contro  
██

e riceveva incarico di redigere la presente consulenza tecnica al fine di rispondere ai seguenti quesiti, l'esperto proceda:

- 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<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

<sup>1</sup> 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.



- 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 data di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile<sup>2</sup>;
- 1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'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 matrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, identificandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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 di alcune fotografie 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<sup>3</sup> in base al loro 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

<sup>2</sup> In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.



<sup>3</sup> 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.

- 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<sup>4</sup>, 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;

<sup>4</sup>Indichi, in particolare, 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 due 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 le eventuali obbligazioni proprietarie.



- 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;

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, precisandone il diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine di giorni 90 a decorrere dal 25 febbraio 2021 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito dell'apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.



L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- Ad estrarre copia del atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- Ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- A fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi<sup>5</sup>.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.

---

<sup>5</sup> All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.



## 2. SOPRALLUOGHI E ACCESSI

Il sottoscritto inviava comunicazione alle parti per poter effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva il giorno 22 marzo '21 (All.1);

il giorno 30 marzo '21, in adempimento all'incarico ricevuto, esperiva sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, in Foggia alla strada statale 16 adriatica km 683 n. 40, alla presenza dell'esecutato, con effettuazione di rilievo visivo, metrico e fotografico ( vedasi All.2).

In data 6 aprile '21, alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva sito in Foggia alla via Circunvallazione ss.16 al km.683+040, in seguito a comunicazione effettuata in sede di sopralluogo del 30 marzo u.s., alla presenza continua di [REDACTED], il sottoscritto CTU effettuava un secondo sopralluogo ed eseguiva rilievi e misurazioni e un rilievo fotografico (vedasi All.3).



### 3. RISPOSTA AI QUESITI

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base degli accertamenti documentali e dei riscontri direttamente compiuti ad espletamento dell'incarico, si relaziona quanto di seguito.

#### **QUESITO N.1**

*al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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;*

Il sottoscritto ha visionato gli atti del fascicolo, ed ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., in particolare ha verificato la presenza, in sostituzione di tali documenti, di certificato sostitutivo notarile a firma del dott. Claudio Cusani, notaio in Solapaca (BN), iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino.

#### **QUESITO N.1 - bis**

*Proceda 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<sup>1)</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Nel ventennio anteriore al pignoramento, a partire dal 11 dicembre 2019, il bene immobile in oggetto ha avuto le seguenti vicende traslative:

- L'immobile in oggetto risulta pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 della proprietà, per conferimento in sede di costituzione della società medesima effettuato con atto a rogito del notaio Trombetta Aurelio del 30.09.1985 rep. 35538/8420, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare, di Foggia ai NN. 193830/14793 dell'11.10.1985.

Si sottolinea che l'immobile risulta intestato presso il c.f. di Foggia alla [REDACTED] [REDACTED] per la piena



ed esclusiva proprietà, giusta voltura in atti dal 13.01.1996 per strumento a rogito del notaio Trombetta Aurelio del 06.10.1988 rep. 38601, modifica di patti sociali, non trascritto nei RR.II. perché non obbligato a norma di legge.

#### **QUESITO N.1 - ter**

*Proceda 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 data di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione, si è potuto verificare la corrispondenza dei dati catastali riportati: immobile censito nel NCEU del Comune di Foggia al foglio 145, p.lla 267, sub.1, cat. D/2, piano T-1-2, S1, rendita € 41.540,00.

#### **QUESITO N.1 - quater**

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

Il sottoscritto CTU ha verificato l'assenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile, come risulta dall'ispezione ipotecaria (All.4).

#### **QUESITO N.1 - quinquies**

*Proceda 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 matrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*



**QUESITO N.2**

*Proceda all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, identificandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

Trattasi di albergo – ristorante – sala ricevimenti sito in Foggia sulla strada statale 16 al km.683+040, costituito da un piano seminterrato adibito a deposito; da un piano rialzato adibito a sala ricevimenti-ristorante; da un primo piano adibito ad albergo e da un sottotetto adibito a servizi, oltre ad un'annessa area scoperta in parte destinata a viabilità [REDACTED] ed in parte a verde, della superficie complessiva comprendente le superfici dei fabbricati di mq. 10.000. Il tutto confinante con detta strada statale e con altre proprietà della [REDACTED] debitrice. Censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foggia al foglio 145 particella 267 subalterno 1, categoria catastale D/2 e rendita pari a € 41.540,00.

**QUESITO N.2 -bis**

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

Si riporta in allegato A l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione di ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, ottenute mediante lo Sportello Telematico della Provincia di Foggia (All.5).



**QUESITO N.3**

*alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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 di alcune fotografie 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;*

Il fabbricato originariamente formato da un corpo di fabbrica con il fronte principale parallelo alla strada, con il piano rialzato delle dimensioni di mt. 45,50 x 13,10 con sottostante seminterrato e sovrastante primo piano e di un fronte secondario addossato al fronte posteriore sinistro.

Le dimensioni planimetriche risultano essere le seguenti:

piano seminterrato mq. (15,00 x 6,80) =	mq. 102,00
piano rialzato mq. (45,50 x 13,10) + (15,00 x 6,80) =	mq. 698,05
primo piano mq. (45,50 x 15,70) + (15,00 x 6,80) =	mq. 816,35

Le altezze sono le seguenti:

seminterrato mt. 3,50
piano rialzato mt. 3,65
primo piano mt. 3,30

In seguito ci fu un ampliamento

piano rialzato mq. (22,90 x 12,30) =	mq. 281,67
primo piano mq. (22,90 x 12,30) =	mq. 281,67

con altezze uguali alle precedenti.

**Piano cantinato**

Si accede attraverso una rampa posta sul lato sinistro, guardando il prospetto principale; destinato a deposito, celle frigorifere, locale autoclave, servizi igienici e corsie di manovre.

Le superfici sono le seguenti:

1) mq. (19,75 + 1,75) x 13,10 =	mq. 281,65
2) mq. (29,30 x 10,90) =	mq. 319,37
3) mq. (13,00 x 9,00) =	mq. 117,00
sommano	<u>mq. 718,02</u>



altezze interne

- 1) altezza media      mt. 2,40
- 2) altezza              mt. 3,10
- 3) altezza              mt. 2,00

Il locale piano cantinato è dotato di 3 vie d'uscita:

- rampa
- due scale interne.

### **Piano rialzato**

Sul prospetto principale è presente un portico, sala ristorante denominata Reale, una hall a servizio dell'albergo.

Sul lato sinistro, guardando il prospetto principale, si accede ai locali cucina e servizi, oltre ad una scala di servizio che conduce alle camere del primo piano.

Sul lato posteriore sono presenti ulteriori ingressi per accedere alla sala ristorante alla sala ristorante "Impero", al vano cucina e altri servizi.

Dimensioni del piano rialzato

$$\text{mq. } (45,50 \times 33,20) = \text{mq. } 1.510,60$$

così composto:

$$\text{sala ristorante denominata "Reale" : mq. } (32,30 \times 12,30) = \text{mq. } 397,29$$

$$\text{Hall: mq. } (12,10 \times 5,90) = \text{mq. } 71,39$$

$$\text{Guardaroba: mq. } (3,00 \times 5,20) = \text{mq. } 15,60$$

$$\text{Blocco servizi igienici: mq. } (6,40 \times 4,00) = \text{mq. } 25,60$$

$$\text{Scala per il 1° piano: mq. } (4,20 \times 2,20) = \text{mq. } 9,24$$

$$\text{Sala ristorante denominata "Impero": mq. } 432,50$$

$$\text{Vano aria condizionata: mq. } (5,50 \times 2,90) = \text{mq. } 15,95$$

$$\text{Scala per il cantinato: mq. } (6,00 \times 2,90) = \text{mq. } 17,90$$

Blocco servizi

$$\text{Cucina: mq. } (13,30 \times 6,60) = \text{mq. } 87,78$$

$$\text{Servizi igienici: (mq. } 10,00 \times 7,80) = \text{mq. } 78,00$$



Centrale termica: mq.  $(6,60 \times 2,30) = \text{mq. } 15,18$

Pasticceria: mq.  $(7,00 \times 3,40) = \text{mq. } 23,80$

Cella frigo : mq.  $(7,60 \times 2,50) = \text{mq. } 19,00$

Cucina: mq.  $(11,50 \times 5,70) = \text{mq. } 65,55$

Cucina: mq.  $(15,80 \times 6,00) = \text{mq. } 94,80$

Vano scala per il primo piano: mq.  $(3,40 \times 2,40) = \text{mq. } 8,16$

Vano montavivande: mq.  $(3,40 \times 3,50) = \text{mq. } 11,90$

### **Primo Piano**

L'intero primo piano è destinato ad albergo e vi si accede attraverso una scalinata situata a ridosso della Hall, riservata alla clientela, da altra scala di servizio, ubicata tra il blocco servizi e la sala ristorante e da una scala di sicurezza ubicata sul lato sinistro del complesso.

Da progetto originario risultano:

n. 21 camere doppie di cui:

- n. 10 camere da mq.  $(5,50 \times 4,00)$ ;
- n. 7 camere da mq.  $(5,00 \times 4,00)$ ;
- n. 1 camera da mq.  $(6,00 \times 5,00)$ ;
- n. 3 camere da mq.  $(4,00 \times 3,50)$  uso foresteria.

Attualmente sono presenti 18 camere.

Tutte le camere sono dotate di bagno interno ed ognuna di esse è dotata di verandina.

Nella parte posteriore è presente un unico vano, al rustico, che sarà destinato a sala da pranzo per gli ospiti dell'albergo.

### **Sistemazione esterna**



L'intera area risulta recintata, sistemata a verde con:

- alberature;
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- aiuole con prati e palmi;
- vialetti asfaltati;
- [REDACTED].

### **Caratteristiche costruttive**

La costruzione è stata eseguita con ossatura portante a telai in cemento armato, con muratura di tamponamento in laterizi e malta cementizia.

I solai sono in latero cemento, con copertura a tetto per i corpi di fabbrica del primo piano, piana per quelli del piano terra.

I tramezzi sono in mattoni forati e malta cementizia; le scalinate sono in cemento armato, pareti rivestite, gradini in marmo e ringhiere metalliche.

I pavimenti sono in gres ceramico, marmi e graniti; le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e stucco. I due portici nella parte anteriore e posteriore presentano vetrate e i pilastri sono rifiniti con specchiature.

Gli infissi interni sono in legno laccato.

Gli apparecchi sanitari sono in vetrochina, con rubinetteria di prima scelta.

L'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia per luce e forza motrice e per l'impianto di messa a terra.

L'impianto idrico per acqua calda e fredda posto sotto pavimento; gli scarichi delle acque luride con tubi in ghisa, in pvc pesante, con colonna di ventilazione; il collettore è collegato alla fossa biologica a tenuta stagna ed adiacente al pozzo di raccolta anch'esso a tenuta.

L'impianto di condizionamento attualmente non funzionante, necessita di manutenzione straordinaria.



L'approvvigionamento idrico è assicurato da pozzo trivellato di portata 3 litri al secondo, costruito in prossimità della recinzione, fronte strada, lato destro.

L'acqua captata è convogliata in tubazione zincata, sottotraccia e immessa in autoclave.

L'impianto è fornito di potabilizzatore con carbone attivo e impianto di sterilizzazione ai raggi U.V.

Gli scarichi di liquami, sono immessi in fossa IMHOFF per gli scarichi delle cucine, delle sale ricevimento e i vani destinati a servizi, oltre alle camere.

L'energia elettrica proviene da una linea di adduzione, a sud del fondo, nel cui angolo sud-ovest è stata costruita una cabina di trasformazione delle dimensioni di mq. 7,74 x 4,20 ed altezza mt. 3,50.

Si allegano le planimetrie catastali e le piante del complesso staggito (All.6).

#### **QUESITO N.4**

*Proceda alla stima dei beni in base al loro 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*



## 4.RELAZIONE DI STIMA

(lotto unico)

### 4.1 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

L'immobile oggetto di stima e formante il lotto di vendita, è un albergo – ristorante – sala ricevimenti sito in Foggia sulla strada statale 16 al km.683+040, costituito da un piano seminterrato adibito a deposito, da un piano rialzato adibito a sala ricevimenti-ristorante, da un primo piano adibito ad albergo e da un sottotetto adibito a servizi, oltre ad un'annessa area scoperta in parte destinata a viabilità [REDACTED] ed in parte a verde, della superficie complessiva comprendente le superfici dei fabbricati di mq. 10.000. Il tutto confinante con detta strada statale e con altre proprietà della [REDACTED] debitrice. Censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foggia al foglio 145 particella 267 subalterno 1, categoria catastale D/2 e rendita pari a € 41.540,00.

### 4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Come anzi detto trattasi di un albergo – ristorante – sala ricevimenti sito in Foggia sulla strada statale 16 al km 683+040, con area scoperta destinata a viabilità [REDACTED] e a verde, della superficie complessiva di mq. 10.000.

Le destinazioni d'uso dei vari piani sono le seguenti:

il **piano interrato** è adibito destinato a deposito, celle frigorifere, locale autoclave, servizi igienici e corsie di manovre;

Il **piano terra** è adibito a ristorante, sono presenti due sale oltre a cucine e servizi;

Il **primo piano** è composto da n. 18 camere oltre a servizi igienici ad un locale al rustico con futura destinazione sala ristorante;

il **piano sottotetto** è composto da locali deposito oltre a servizi.

La composizione interna, la superficie netta e la superficie commerciale, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati, vengono riepilogati nella tabella che segue.



<b>PIANO INTERRATO: DEPOSITI – CELLE FRIGORIFERE</b>					
Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
Corsia manovra	219,06	0,50	109,53	-	Discrete
spogliatoio	35,09	0,50	17,55	-	"
Deposito stoviglie	40,35	0,50	20,18	-	"
Deposito stoviglie	63,90	0,50	31,95	-	"
Cella frigorifera	18,34	0,50	9,17	-	"
Cella frigorifera	39,43	0,50	19,72	-	"
Deposito	147,16	0,50	73,58	-	"
Autoclave	32,77	0,50	16,38	-	"
Deposito	12,30	0,50	6,15	-	"
Sala attrezzi	23,23	0,50	11,62	-	"
Sala attrezzi	62,30	0,50	31,15	-	"
Deposito	194,73	0,50	97,36	-	"
Servizi	21,32	0,50	10,66	-	"
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO INTERRATO: DEPOSITI – CELLE FRIGORIFERE</b>			<b>455,00</b>	<b>X 1,10</b>	<b>mq. 500,50</b>



PIANO TERRA: RISTORANTE					
Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
Sala Reale	720,65	1,00	720,65	N	Ottime
Trattamento Stoviglie	95,50	1,00	95,50	E	"
Cucina	144,40	1,00	144,40	S-E	"
Blocco wc 1	61,50	1,00	61,50	-	"
Sala Impero	720,20	1,00	720,20	S-E	"
Trattamento Stoviglie	109,55	1,00	109,55	-	"
Scala piano interrato	21,78	1,00	21,78	-	"
Scala servizio montavivande	22,35	1,00	22,35	-	"
Hall e servizi	158,77	1,00	158,77	-	"
<b>Sommano in uno</b>			2.054,70	x 1,05	2.156,70
Portico	32,40	0,35	11,34	-	"
Portico	33,50	0,35	11,72	-	"
Sistemazioni esterne	7.700	0,10	770,00		
<b>Sommano in uno</b>			793,06	-	793,06
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>mq. 2.949,76</b>	
<b>PIANO TERRA: RISTORANTE</b>					



PIANO PRIMO: ALBERGO					
Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
Camera 110 wc	25,50	1,00	25,50	N-W	buone
Camera 109 wc	25,50	1,00	25,50	"	"
Camera 108 wc	25,50	1,00	25,50	"	"
Camera 107 wc	25,50	1,00	25,50	"	"
Camera 106 wc	25,50	1,00	25,50	"	"
Camera 105 wc	25,50	1,00	25,50	"	"
Camera 104 wc	26,00	1,00	26,00	"	"
Camera 103 wc	26,00	1,00	26,00	"	"
Camera 102 wc	26,00	1,00	26,00	"	"
Camera 101 wc	26,00	1,00	26,00	"	"
Ufficio 100	21,55	1,00	21,55	"	"
Corridoio	58,50	1,00	58,50	"	"
Camera 214 wc	23,20	1,00	23,20	S-E	"
Camera 215 wc	23,20	1,00	23,20	"	"
Camera 216 wc	23,20	1,00	23,20	"	"
Camera 218 wc	32,20	1,00	32,30	"	"
Service	33,10	1,00	33,10	"	"
wc	3,75	1,00	3,75	"	"
Camera 219 wc	21,85	1,00	21,85	"	"
Camera 220 wc	21,85	1,00	21,85	"	"
Camera 221 wc	21,85	1,00	21,85	"	"
Camera 222 wc	25,75	1,00	25,75	"	"
Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
Scala A	12,36	1,00	12,36	-	buone



Scala di servizio	18,40	1,00	18,40	-	"
Zona servizi al rustico	68,60	0,50	34,30	S-E	
Sala al rustico	324,69	0,50	162,34	"	"
			794,50	x 1,10	873,95
Terrazzo	168,50	0,25	42,12	-	42,12
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO: ALBERGO</b>			<b>mq. 916,07</b>		



<b>SOTTOTETTO: SERVIZI ALBERGO</b>					
Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
servizi 1	16,95	0,50	8,47	N-W	Mediocri
servizi 2	16,54	0,50	8,27	"	"
servizi 3	16,58	0,50	8,29	"	"
servizi 4	16,47	0,50	8,23	"	"
servizi 5	16,50	0,50	8,25	"	"
servizi 6	16,54	0,50	8,27	"	"
servizi 7	16,52	0,50	8,26	"	"
servizi 8	16,48	0,50	8,24	"	"
servizi 9	16,52	0,50	8,26	"	"
servizi 10	16,43	0,50	8,21	"	"
servizi 11	17,28	0,50	8,79	"	"
servizi 12	13,62	0,50	6,81	S-E	"
servizi 13	128,87	0,50	64,43	-	"
servizi 14	10,87	0,50	5,43	-	"
servizi 15	57,90	0,50	28,95	S-E	"
servizi 16	12,29	0,50	6,14	"	"
servizi 17	10,49	0,50	5,25	"	"
servizi 18	22,10	0,50	11,05	-	"
servizi 19	21,36	0,50	10,68	"	"
servizi 20	46,76	0,25	11,69	"	"
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE SOTTOTETTO: SERVIZI ALBERGO</b>			<b>241,97</b>	<b>x 1,10</b>	<b>mq. 266,17</b>

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750:

**Superficie coperta**

- 100% delle superficie calpestabile
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile



**Superfici scoperta**

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini
- Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili

## 4.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

**Tipo di fondazioni:** fondazioni continue in cemento armato, graticcio di travi rovesce di sezione rettangolare.

**Struttura portante:** muri di contenimento in cemento armato al piano interrato con sovrastante struttura in elevazione realizzata a mezzo di pilastri e travi. di spessore adeguato a sopportare i carichi verticali derivanti dal peso proprio dei solai e dai sovraccarichi accidentali.

**Solai:** Le strutture di copertura degli ambienti sono costituiti da solai piani orizzontali a struttura mista in laterocemento, realizzato con travetti di calcestruzzo armato precompresso, blocchi interposti in laterizio, con soletta collaborante.

**Pareti divisorie:** in mattoni forati dello spessore di cm.8.

**Copertura:** La copertura del fabbricato è parte piana e parte a tetto, impermeabilizzata con guaina e sovrastante manto di tegole.

**Scale:** in cemento armato, a soletta rampante, di collegamento dei vari piani.

**Pareti esterne:** Le pareti esterne sono tinteggiate con pitture acriliche al quarzo, per esterni, in buono stato di manutenzione.

## 4.4 CARATTERISTICHE INTERNE

**Infissi esterni:** in legno laccato, con vetri semi doppi e vetrate in cristallo, stato di manutenzione buono;

**Infissi interni:** in legno laccato;



**tramezzature interne:** in mattoni forati dello spessore di cm.8 tutti gli altri, in buon stato di manutenzione;

**pavimentazione:** gres ceramico, pietra di Apricena, marmi e graniti di ottima qualità in buon stato di manutenzione;

**scala interna:** rivestita con elementi in marmo, di ottima qualità, in buon stato di manutenzione;

**finiture:** le finiture delle sale ristorante, della hall, e delle camere dell'albergo sono di ottimo pregio e di buona qualità, in buon stato di manutenzione;

**impianto elettrico:** con conduttori in rame a filo sfilabile, posti sottotraccia in tubazione di polivinile; presenta tutte le protezioni con interruttori magnetotermici e differenziali, così come nella dichiarazione di rispondenza del manufatto alla legge 46/90 rilasciata [REDACTED] [REDACTED] per l'albergo, e dalla ditta [REDACTED];

**impianto idrico:** in tubazione, acciaio/polietilene posta sotto pavimento, per la distribuzione di acqua fredda alla sala ristorante e ai vari piani nelle stanze dell'albergo; l'acqua calda viene prodotta da scaldacqua elettrici;

**impianto termico:** impianto di climatizzazione canalizzato nelle due sale ristorante, mentre nella stanza al primo piano sono presenti termoconvettori miniaturizzati da Installazione VORTICE Microsol 600 V0 70562.

#### 4.5 VALUTAZIONE DEL BENE

Criteri di stima utilizzati: per determinare il valore dell'immobile, il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo; per tale criterio di stima, poiché non esiste un mercato di beni simili, si è fatto riferimento al valore di surrogazione. In tal modo, l'unità immobiliare è stata suddivisa in tante porzioni da assimilare in altrettante unità immobiliari a destinazione ordinaria di cui sono noti i valori unitari minimi e massimi.

Le fonti di informazione sono state assunte da agenzie immobiliari, portali specializzati in vendite immobiliari e dalle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Foggia e per zone periferiche.



Per gli elementi di surroga si sono considerati i seguenti:

Piano interrato e piano terra (adibito a ristorante): riferimento di surroga cat. C/1 (negozi e botteghe);

Piano primo (albergo): riferimento di surroga cat. A/10 (uffici e studi privati);

Piano sottotetto (locali di servizio all'albergo): riferimento di surroga categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Valore di surroga Ristorante: valore di mercato €/mq. 800 – 1.150

Valore attribuito al mq. € 1.000

Superficie commerciale ristorante (piano interrato e piano terra) mq. 3.420,26

**Valore ristorante mq. 3.450,26 x 1.150,00 €/mq. = € 3.967.799,00**

Valore di surroga piano piano primo (Albergo): valore di mercato €/mq. 950 – 1.200

Valore attribuito al mq. € 1.200,00

Superficie commerciale piano primo (Albergo): mq. 916,07

**Valore piano primo (Albergo): mq. 916,07 x 1.200 €/mq. = € 1.099.284,00**

Valore di surroga piano sottotetto (locali di servizio Albergo): valore di mercato €/mq. 700 – 900

Valore attribuito al mq. € 700

Superficie commerciale sottotetto (locali di servizio Albergo) mq. 266,17

**Valore piano sottotetto (locali di servizio Albergo): mq. 266,17 x 900 €/mq. = € 239.553,00**

**VALORE TOTALE ALBERGO - RISTORANTE – SALA RICEVIMENTI = € 5.306.636,00**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

Stato d'uso e manutenzione: l'immobile risulta in ottime condizioni => coeff. Correttivo 0%;

Stato di possesso: l'immobile risulta libero => coeff. correttivo 0%;

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: non ci sono vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura => coeff. correttivo 0%;



Eventuali spese condominiali insolute:

non pertinente, trattasi di albergo => coeff. correttivo 0%;

Altri oneri o pesi:

- Regolarizzazione urbanistica e successiva variazione catastale: sono presenti modeste difformità per opere interne e un portico nella parte retrostante adiacente alla sala Impero, per le quali bisogna presentare istanza per la sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001, con successiva variazione catastale; => coeff. corrett. 0,02 % ≈ € 10.000,00
- Oneri per stato in ripristino di ampliamento non autorizzato al piano terra, adiacente al trattamento stoviglie e quello al piano secondo per riportarlo allo stato di terrazzo esistente => coeff. corrett. 0,04 % ≈ € 20.000,00

**VALORE FINALE DELL'ALBERGO**

**Valore** € 5.306.636,00 - € 30.000,00 = € 5.276.636,00

**Valore arrotondato** = € 5.276.000,00

Non trattandosi di un bene indiviso, ma di un bene di cui [REDACTED] è l'unico proprietario, la quota spettante al debitore esecutato è pari al 100% del suo valore.

Dal fascicolo di espropriazione immobiliare risulta che l'immobile pignorato non fa parte di procedure esecutive, e che lo stesso immobile non è stato liberato dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

In allegato 7 si riporta quanto rilevato nei sopralluoghi effettuati.



**CERTIFICATO DI DEFINITA VALUTAZIONE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Mignozzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.1987, [REDACTED], c.t.u. per la procedura esecutiva 449/19 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED],

**CERTIFICA CHE**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, e precisamente albergo – ristorante – sala ricevimenti sito in Foggia al km 683 + 040 ss.16, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foggia al foglio 145, particella 267 subalterno 1, categoria D/2, rendita € 41.540,00, ha il seguente:

**VALORE FINALE**

**€ 5.276.000,00 (euro cinquemilioniduecentosettantaseimila/00)**

Data, 5 luglio '21

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Nicola Mignozzi



**QUESITO N.5**

*Proceda 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;*

Non si tratta di bene indiviso, essendo il pignoramento fatto sulla quota 1/1 su:

- albergo – ristorante – sala ricevimenti sito in Foggia sulla strada statale 16 al km.683+040, costituito da un piano seminterrato adibito a deposito; da un piano rialzato adibito a sala ricevimenti-ristorante; da un primo piano adibito ad albergo della superficie lorda di circa mq. 1070 e da un sottotetto adibito a servizi, oltre ad un'annessa area scoperta in parte destinata a viabilità [REDACTED] ed in parte a verde, della superficie complessiva comprendente le superfici dei fabbricati di mq. 10.000. Il tutto confinante con detta strada statale e con altre proprietà della [REDACTED] debitrice. Censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foggia al foglio 145 particella 267 subalterno 1, categoria catastale D/2 e rendita pari a € 41.540,00; di proprietà [REDACTED] [REDACTED].



**QUESITO N.6**

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

Si tratta di un unico lotto di vendita

- albergo – ristorante – sala ricevimenti sito in Foggia sulla strada statale 16 al km.683+040, costituito da un piano seminterrato adibito a deposito; da un piano rialzato adibito a sala ricevimenti-ristorante; da un primo piano adibito ad albergo della superficie lorda di circa mq. 1070 e da un sottotetto adibito a servizi, oltre ad un'annessa area scoperta in parte destinata a viabilità ■■■■■ ed in parte a verde, della superficie complessiva comprendente le superfici dei fabbricati di mq. 10.000. Il tutto confinante con detta strada statale e con altre proprietà della ■■■■■ debitrice. Censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foggia al foglio 145 particella 267 subalterno 1, categoria catastale D/2 e rendita pari a € 41.540,00;

**Il prezzo base è pari a**

**€ 5.276.000,00**

**(cinquemilioniduecentosettantaseimila/00)**



**QUESITO N.7**

*Proceda 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;*

L'immobile oggetto di pignoramento è detenuto dal debitore esecutato e non è occupato da terzi.

In data 21 giugno 2021, la società [REDACTED] ha effettuato bonifico all'Enel per il pagamento delle fatture scadute e riattivazione fornitura elettrica (All. 8).

**QUESITO N.8**

*Proceda 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;*

Non vi sono formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che gravano sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unico onere che resterà a carico dell'acquirente è quello relativo a:

- Regolarizzazione urbanistica e successiva variazione catastale: sono presenti modeste difformità per opere interne e un portico nella parte retrostante adiacente alla sala Impero, per le quali bisogna presentare istanza per la sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001, con successiva variazione catastale; => coeff. corrett. 0,02 % ≈ € 10.000,00
- Stato in ripristino di ampliamento non autorizzato al piano terra, adiacente al trattamento stoviglie e quello al piano secondo per riportarlo allo stato di terrazzo esistente => coeff. corrett. 0,04 % ≈ € 20.000,00



**QUESITO N.9**

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

Sull'immobile oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (All.4):

- ISCRIZIONE del 09/11/2005 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 25216  
Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE Repertorio 78916/10794 del 08/11/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 18/02/2014 - Registro Particolare 249 Registro Generale 3446  
Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE Repertorio 93636/17280 del 17/02/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 20453 Registro Generale 26827  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5971 del 19/11/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

31

**QUESITO N.10**

*Proceda 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;*

In seguito a richiesta di accesso alle pratiche edilizie, fatta al Comune di Foggia in data 31 marzo 2021 (All.9) e dopo alcuni solleciti (All.10), per verificare la regolarità della pratica edilizia relativa all'immobile pignorato, si evidenziano i seguenti:

- Licenza edilizia del 1968 (All.11);
- Concessione edilizia n. 52 dell'11 marzo 1981 – progetto di ampliamento (All.12);
- Concessione edilizia n. 84 del 12 settembre 1986 – concessione edilizia in variante (All.13);
- Autorizzazioni varie per la realizzazione di 2 scale esterne, elementi decorativi e 2 gazebi in legno (All.14).



Sono presenti alcune difformità, quali la realizzazione del portico retrostante e interne al primo piano e al sottotetto, sanabili ai sensi dell'ex art.36 del D.P.R. 380/01; mentre sono stati realizzati dei volumi, quali uno delle dimensioni mc (5,77 x 5,90 x 3,60) adiacente al trattamento stoviglie al piano terra, e uno al sottotetto dove al posto del terrazzo è stato realizzato un vano delle dimensioni mc (7,25 x 6,45 x 2,20), che dovranno essere rimossi.

### **QUESITO N.11**

*Proceda 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;*

Il compendio staggito è privo di attestato di prestazione energetica, pertanto si è provveduto ad effettuare la redazione di tale attestato con attestazione relativo alla sua necessità.

Tale attestato, insieme all'asseverazione, viene allegato alla presente perizia.

32

### **QUESITO N.12**

*Proceda 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;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta possedere le caratteristiche confacenti con quelle del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art.1-quarter della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

\*\*\*\*\*



## TABELLA RIEPILOGATIVA

(LOTTO UNICO)

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	PROPRIETARIO
albergo – ristorante – sala nel NCEU al foglio 145 particella 267 sub.1, cat. D/2	piano seminterrato adibito a deposito, da un piano rialzato adibito a sala ricevimenti-ristorante, da un primo piano adibito ad albergo e da un sottotetto adibito a servizi, oltre ad un'annessa area scoperta in parte destinata a viabilità [REDACTED] ed in parte a verde, della superficie complessiva comprendente le superfici dei fabbricati di mq. 10.000	Foggia al km 683 + 040 ss.16, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foggia al foglio 145, particella 267 subalterno 1, categoria D/2, rendita € 41.540,00,	[REDACTED]
TITOLO DI PROVENIENZA	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	STATO OCCUPAZIONE	REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICHE
L'immobile in oggetto risulta pervenuto [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 della proprietà, per conferimento in sede di costituzione della società medesima effettuato con atto a rogito del notaio Trombetta Aurelio del 30.09.1985 rep. 35538/8420, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare, di Foggia ai NN. 193830/14793 dell'11.101985. L'immobile risulta intestato presso il c.f. di Foggia al [REDACTED] [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà, giusta voltura in atti dal 13.01.1996 per strumento a rogito del notaio Trombetta Aurelio del 06.10.1988 rep. 38601, modifica di patti sociali, non trascritto nei RR.II. perché non obbligato a norma di legge.	- <b>ISCRIZIONE del</b> <b>09/11/2005</b> - Registro Particolare 4756 Registro Generale 25216 Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE Repertorio 78916/10794 del 08/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - <b>ISCRIZIONE del</b> <b>18/02/2014</b> - Registro Particolare 249 Registro Generale 3446 Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE Repertorio 93636/17280 del 17/02/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - <b>TRASCRIZIONE del</b> <b>11/12/2019</b> - Registro Particolare 20453 Registro Generale 26827 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5971 del 19/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	L'immobile è occupato dall'esecutato	L'immobile risulta <b>regolare</b> 33 <b>non</b>

CONFORMITA' CATASTALE	ABITABILITA' E AGIBILITA'	VALORE BASE D'ASTA	DIRITTO E QUOTA
albergo – ristorante – sala nel NCEU al foglio 145 particella 267 sub.1 cat. D/2	L'immobile risulta <b>non</b> <b>conforme</b>  <b>Non Presente</b>	€ 5.276.000,00  (cinquemilioniduecento  settantaseimila/00)	Piena Proprietà per 1/1 [REDACTED]



Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 34 (trentaquattro) pagine e di n. 02 (due) allegati (documentazione richiamata nella relazione tecnica + attestato di prestazione energetica) ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Data, 5 luglio '21

Il CTU  
Dott. Ing. Nicola Mignozzi

