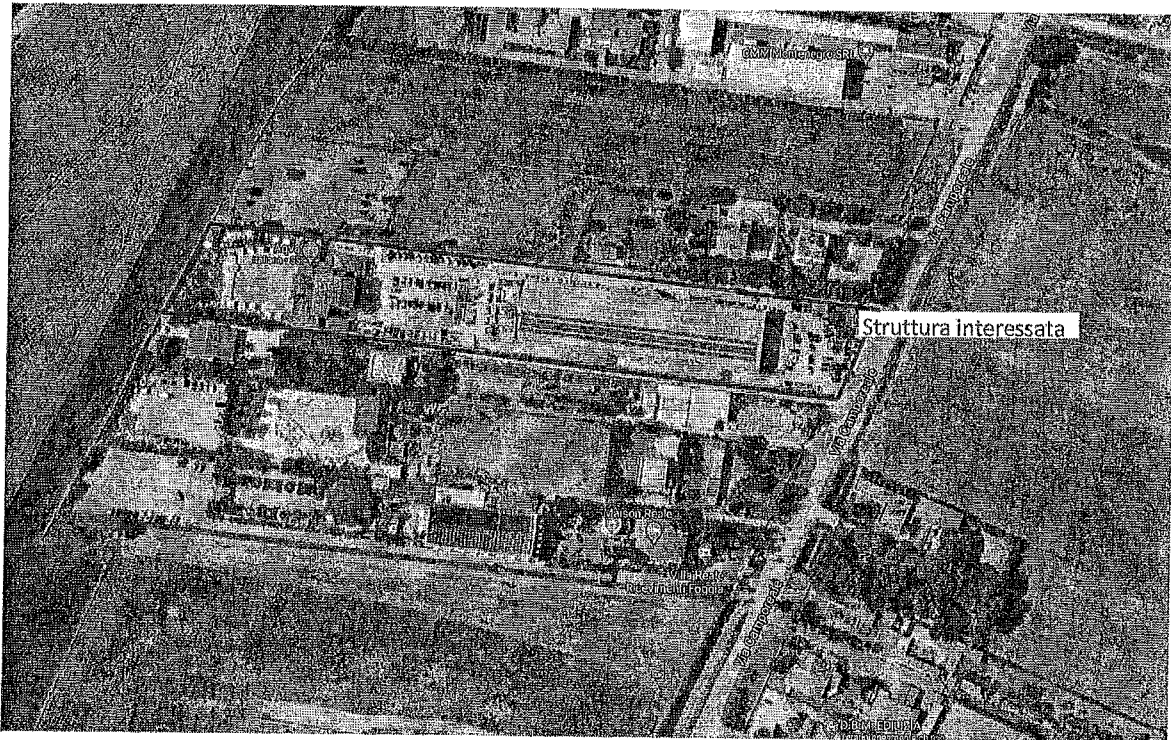


# TRIBUNALE DI FOGGIA

## SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 486/2017

**[REDACTED] c/ [REDACTED]**



committente:				
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Claudio CARUSO				
tecnico: -		firma:		
geom. Cornelia Mazzamurro				
commessa:		Tavola/ Elaborato:		
codice tav:		Rapporto di Valutazione Immobiliare		
R		Quesito di stima in data 24/06/2019		
Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	----	30/09/2020	emissione	----



## **PREMESSE**

All'udienza del 24/06/2019 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva nominato quale "esperto" nella procedura esecutiva iscritta al R.G.ES. al n. 486/2017 promossa da [REDACTED]. Nella stessa udienza il G.E. dott.ssa S. Rignanese fissava il giuramento per il giorno 16/10/2019. Il predetto giorno, lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito e contestualmente gli venivano formulati i quesiti che di seguito si riporteranno in forma integrale.

Ai fini dell'espletamento del predetto incarico il G.E. fissava il termine del 30/01/2020 per la consegna del rapporto di valutazione.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Con nota inviata al rappresentante legale della Società esecutata a mezzo raccomandata A/R n. 153580313697 del 30/10/2019, lo scrivente comunicava allo stesso l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11/11/2019.

Il giorno ed all'ora concordati hanno avuto inizio le operazioni peritali presso la struttura pignorata e le stesse si sono protratte per esigenze personali dell'esecutato, per questioni legate alle attività svolte all'interno dell'immobile e per la complessità della struttura, fino a tutto il mese di luglio 2020 a seguito della sospensione delle attività da parte del Tribunale di Foggia dovute dell'emergenza COVID-19.

Dei vari corpi di fabbrica che compongono la struttura oggetto di pignoramento si sono acquisiti tutti i dati metrici e non, necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E.. Degli stessi si è redatta anche una corposa documentazione fotografica che verrà allegata di seguito per la descrizione e la valutazione dei cespiti.



**RISPOSTE AI QUESITI**

- 1. Proceda l'esperto 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, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)**

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stato riscontrato il certificato notarile datato 12/12/2017, redatto dal notaio dott. Giorgio Castiglioni;

- 1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo**

Da un'attenta analisi del Certificato Notarile già in atti, si evince:

Oggetto: piena proprietà su porzioni di fabbricato e appezzamento di terreno siti nel Comune di Foggia (FG)

① **Foglio 131 mappale 380 subalterno 1, CAT D/6**

unità immobiliare soppressa dal 07/08/2008 la soppressione ha originato l'unità immobiliare distinta al foglio 131 mappale 380 subalterno 3, a sua volta soppressa dal 24/01/2014, la soppressione ha originato le seguenti unità immobiliari attualmente distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune a:

Foglio 131 mappale 380 subalterno 4, VIA CAMPOREALE SNC, piano T-S1, bene comune non censibile

(Risulta così distinto per variazione toponomastica del 24/12/2014 protocollo n. FG0369670, variazione del 24/01/2014 protocollo n. FG0015725 derivante dal mappale 380 subalterno 3, tale per variazione nel classamento del 11/11/2008 protocollo n. FG0362540, per variazione del 07/08/2008 protocollo n. FG0249186 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni derivante dal mappale 380 subalterno 1, tale per costituzione del 10/01/2005 protocollo n. FG0003422)

Foglio 131 mappale 380 subalterno 5, VIA CAMPOREALE SNC, piano T-S1, Z.C. 2, Cat. D/6, R.C. E 26.388,00

(Risulta così distinto per variazione del 21/07/2017 protocollo n. FG0124383, per variazione toponomastica del 24/12/2014 protocollo n. FG0369671, variazione nel classamento del 05/08/2014 protocollo n. FG0170104, variazione del 24/01/2014 protocollo n. FG0015725 derivante dal mappale 380 subalterno 3, tale per variazione nel classamento del 11/11/2008 protocollo n. FG0362540, per variazione del 07/08/2008 protocollo n. FG0249186 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni derivante dal mappale 380 subalterno 1, tale per costituzione del 10/01/2005 protocollo n. FG0003422)

Foglio 131 mappale 380 subalterno 6, VIA CAMPOREALE SNC, piano T-1-S1, Z.C. 2, Cat. D/8, R.C. E 12.914,40

(Risulta così distinto per variazione toponomastica del 24/12/2014 protocollo n. FG0369672, variazione nel classamento del 05/08/2014 protocollo FG0170105, variazione del 24/01/2014 protocollo n. FG0015725 derivante dal mappale 380 subalterno 3, tale per variazione nel classamento del 11/11/2008 protocollo n. FG0362540, per variazione del 07/08/2008 protocollo n. FG0249186 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi Interni derivante dal mappale 380 subalterno 1, tale per costituzione del 10/01/2005 protocollo n. FG0003422)



**Foglio 131 mappale 380 subalterno 2,**

VIA CAMPOREALE SNC, piano 1, Z.C. 2, Cat. A/4, Cl. 5, vani 2, superficie catastale mq. 43, R.C. E 154,94

(Risulta così distinto per variazione toponomastica del 22/12/2014 protocollo n. FG0363597 in atti dal 22/12/2014 variazione di toponomastica n. 148331./2014,, variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 4 DL 201/2011; variazione del 20/10/2005 protocollo n. FG0188792 in atti dal 20/10/2005 rettifica class. prop. prot. 3422/05 n. 48602.1/2005 e per costituzione del 10/01/2005 protocollo n. FG0003422 in atti dal 10/01/2005 costituzione n. 29.1/2005)

Foglio 131 mappale 380 di ettari 1.2.3.27 ente urbano

(Risulta così distinto per variazione toponomastica del 21/01/2014 protocollo n. FG0012698 in atti dal 21/01/2014 presentato il 21/01/2014 n. 12698.1/2014; tipo mappale del 07/08/2008 protocollo n. FG0248789 in atti dal 07/08/2008 n. 248789.1/2008; tipo mappale del 10/12/2004 protocollo n. FG0264654 in atti dal 10/12/2004 n. 264654.1/2004 derivante dal mappale 84, dall'impianto meccanografico del 02/01/1978

Si segnala

Su detto terreno insiste oltre gli immobili sopra elencati anche l'unità di seguito riportata:

Foglio 131 mappale 380 subalterno 7, VIA CAMPOREALE SNC, piano T-1-2, in corso di costruzione

(Risulta così distinto per variazione toponomastica del 24/12/2014 protocollo n. FG0369673, e per nuova costruzione del 24/01/2014 protocollo n. FG0015726)

Il sottoscritto dottor Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, in adempimento dell'incarico ai sensi e come sopra conferitogli e sotto la propria responsabilità

## DICHARA

che dall'esame della documentazione consegnatagli e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari,

## E' RISULTATO QUANTO SEGUE

1) gli immobili sopra descritti sono di piena ed esclusiva proprietà

2) a tutto il 05/12/2017 i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

**TRASCRIZIONI:**

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'art. Reg. Part. 15180 Reg. Gen. 20414 del 05/10/2017,

a favore:

, con sede in Modena (MO), Codice fiscale:

contro: , con sede in Foggia (FG), Codice Fiscale: titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento del Tribunale sede Foggia (FG) del 25/09/2017 Rep. 6521/2017.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione distinte al Catasto Fabbricati foglio 131 mappale 380 subalterni 1 e 2, e al Catasto Terreni al foglio 131 mappale 380.



**ISCRIZIONI:**

**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'articolo reg. part. 1791 reg. gen. 11050 del 20/05/2010, per la somma di € 1.200.000,00 a garanzia di mutuo di € 600.000,00, da restituire in anni 10

a favore: [redacted], con sede in Napoli (NA), Codice Fiscale: [redacted], che elegge domicilio in Napoli - [redacted]

contro: [redacted], con sede in Foggia (FG), Codice Fiscale: [redacted], titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di mutuo del Notaio Augelli Michele del 18/05/2010 rep. 88474/14445.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione distinte al Catasto Fabbricati foglio 131 mappale 380 subalterni 3 e 2, e al Catasto Terreni al foglio 131 mappale 380.

**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'articolo reg. part. 2864 reg. gen. 15686 del 27/06/2008, per la somma di € 5.600.000,00 a garanzia di mutuo di € 2.800.000,00, da restituire in anni 19

a favore: [redacted], con sede in Napoli (NA), Codice Fiscale: [redacted], che elegge domicilio in Napoli - Via Filangieri 36;

contro: [redacted], con sede in Foggia (FG), Codice Fiscale: [redacted], titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di mutuo del Notaio Augelli Michele del 18/06/2008 rep. 85118/13015.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione distinte al Catasto Fabbricati foglio 131 mappale 380 subalterni 1 e 2, e al Catasto Terreni al foglio 131 mappale 380.

**TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

Alla società [redacted], sopra generalizzata, la piena proprietà degli immobili oggetto della presente certificazione, all'epoca distinti al Catasto Fabbricati foglio 131 mappale 380, è pervenuta per conferimento in società a ministero Notaio Augelli Michele del 13/06/2007 rep. 83201/12183, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'articolo reg. part. 10822 reg. gen. 15854 del 21/06/2007, ai signori [redacted] nato a Foggia (FG) il [redacted] e [redacted] nata a Foggia (FG) il [redacted], titolari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in comunione legale.

Ai signori [redacted], sopra generalizzati, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato distinto con il mappale 380 e suoi subalterni, Foglio 131 mappale 380, all'epoca mappale 84, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Francesco Paolo Pepe del 27/09/1979 rep. 7374, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'articolo reg. part. 87211 reg. gen. 13669 del 02/10/1979, [redacted] nato il [redacted] titolare della piena proprietà.

**SI SEGNA LA**

- che con scrittura privata di atto di asservimento autenticato nelle firme dal Notaio Aurelio Trombetta in data 30/05/1990 rep. 39914/10798, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'art. reg. part. 281290 reg. gen. 11379 del 06/06/1990, [redacted], sopra generalizzati, dovendo realizzare una costruzione sull'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 131 mappale 84 di ha. 1.23.27 ora Foglio 131 mappale 380, hanno dichiarato di asservire l'intera superficie dello stesso;



- che con convenzione amministrativa del Notaio Di Carlo Bruno in data 28/07/1999 rep. 18206, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'articolo reg. part. 10667 reg. gen. 14648 del 04/08/1999 i signori [redacted], sopra generalizzati, si sono impegnati a cedere in uso gratuito al Comune di Foggia con sede in Foggia (FG), l'impianto natatorio coperto da realizzarsi su terreno al foglio 131 mappale 84, che farà parte del maggior compendio polisportivo che i signori andranno a realizzare.

Si precisa che nel quadro "D" della trascrizione in oggetto viene precisato che la convenzione amministrativa ha durata di anni 20 (venti) rinnovabile.

- convenzione amministrativa del Notaio Di Carlo Bruno in data 16/01/2001 rep. 21480, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'articolo reg. part. 1273 reg. gen. 1643 del 27/01/2001 a favore del COMUNE DI FOGGIA, contro i signori [redacted] a, sopra generalizzati, riguarda l'unità immobiliare distinta al foglio 131 mappale 84.

**1.ter Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile**

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di procedura, dall'analisi dei dati catastali aggiornati con il confronto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione si è riscontrato che:

Sia l'atto di pignoramento che la nota di trascrizione rispettivamente del settembre 2017 e dell'ottobre 2017 riportano:

1. fabbricato ad uso sportivo censito in Catasto Fabbricati al foglio 131, mappale 380, sub. 1;
2. abitazione censita in Catasto Fabbricati al foglio 131, mappale 380, sub. 2;
3. terreno censito in Catasto Terreni al 131, mappale 380;

Le visure catastali aggiornate alla data 16/10/2019 riportano:

**a)** l'immobile di cui al **foglio 131, mappale 380, subalterno 1** alla data del 07/08/2008 è stato soppresso giusta variazione del 07/08/2008 prot. n. FG0249186 in atti dal 07/08/2008 Ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 17883.1/2008), intestato a [redacted]. - la soppressione ha originato e/o variato l'immobile foglio 131, particella 380 sub. 3

**b)** l'immobile di cui al **foglio 131, mappale 380, subalterno 3** alla data del 24/01/2014 è stato soppresso giusta variazione del 24/01/2014 prot. n. FG0015725 in atti dal 24/01/2014 Ampliamento - divisione - variazione della destinazione da attività sportiva a commerciale (n. 2900.1/2014), la soppressione ha originato e/o variato l'immobile foglio 131, particella 380 subb. 4, 5 e 6 - intestati [redacted];

**c)** l'immobile di cui al **foglio 131, mappale 380, subalterno 4** alla data del 24/01/2014 è censito in Catasto Fabbricati come *bene comune non censibile* giusta variazione del 24/01/2014 prot. n. FG0015725 in atti dal 24/01/2014 Ampliamento - divisione - variazione della destinazione da attività sportiva a commerciale (n. 2900.1/2014) - intestato a [redacted]

**d)** l'immobile di cui al **foglio 131, mappale 380, subalterno 5** alla data del 24/01/2014 è censito in Catasto Fabbricati come *cat. D/6 "Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fini di lucro"* giusta variazione del 24/01/2014 prot. n. FG0015725 in atti dal 24/01/2014



Ampliamento - divisione - variazione della destinazione da attività sportiva a commerciale (n. 2900.1/2014) - intestato a [REDACTED]

e) l'immobile di cui al **foglio 131, mappale 380, subalterno 6** alla data del 24/01/2014 è censito in Catasto Fabbricati come cat. *D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni"* giusta variazione del 24/01/2014 prot. n. FG0015725 in atti dal 24/01/2014 Ampliamento - divisione - variazione della destinazione da attività sportiva a commerciale (n. 2900.1/2014) - intestato a [REDACTED].;

f) l'immobile di cui al **foglio 131, mappale 380, subalterno 7** alla data del 24/01/2014 è censito in Catasto Fabbricati come cat. *in corso di costruzione* giusta variazione del 24/01/2014 prot. n. FG0015726 in atti dal 24/01/2014 Per nuova costruzione - intestato a [REDACTED]

nessuna variazione si è riscontrata per l'immobile di cui al precedente p.to 2 (foglio 131, mappale 380, sub. 2) e per il terreno di cui al precedente punto 3. (foglio 131, mappale 380).

Da quanto sopra riportato, risulta chiaro che si sono riscontrate delle modifiche tra le visure aggiornate alla data del 16/10/2019 e quanto contenuto nell'atto di pignoramento trascritto e nella nota di trascrizione (entrambi atti del 2017). Tali modifiche non sono intervenute successivamente all'atto di pignoramento del 20/09/2017 ma risultano essere avvenute nel gennaio 2014.

Ovviamente, da come si può notare gli immobili hanno subito delle variazioni nella consistenza (a scopo esemplificativo si allegano gli elaborati planimetrici del 2005, del 2008 e del 2014 che schematizzano la situazione degli immobili e ne danno una idea immediata della diversa consistenza).

#### **1. quater Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile**

Esaminando la documentazione agli atti e da controlli effettuati in cancelleria del Tribunale di Foggia si è potuto accertare che per gli immobili oggetto della presente procedura non sussistono altre procedure immobiliari.

#### **1. quinquies Proceda l'esperto 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**

Il considerazione che l'atto di pignoramento è stato fatto ad una società, lo scrivente ha ritenuto di dover richiedere l'estratto dell'atto di matrimonio relativa al legale rappresentante, inoltrando richiesta a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia (FG), che in data 18/10/2019, rilasciava copia dell'estratto di matrimonio richiesto, dal quale risulta che il legale rappresentante della Società esecutata ha contratto matrimonio in data 05/07/2019 - "Anno 2019 Atto n. 72 Parte I", nelle annotazioni viene riportato: *"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"*.

Si omette l'allegazione del certificato in quanto sullo stesso viene riportata la dicitura: *"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai provati gestori di pubblici servizi."*

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



I beni oggetto del presente rapporto sono siti nel Comune di Foggia (FG), e consistono precisamente in:

**Complesso sportivo/ricettivo sito in Foggia (FG), al Tratturo Camporeale, Km 1.200,00**

Allo stesso si accede direttamente dal Tratturo Camporeale, e si compone:

a) di una struttura composta da palestra, con piscine coperte ed annessi servizi, impianti con relativi locali tecnici ed abitazione del custode. La stessa si sviluppa parte al piano interrato ove sono ubicati i locali tecnici, la parte dei servizi e degli uffici si sviluppa tra il piano terra ed primo piano, al primo piano si sviluppa anche la casa del custode che ha accesso esterno dalla struttura prefabbricata;

b) struttura ricettiva destinata alla ristorazione che si sviluppa dal piano interrato, terra, primo e secondo, della stessa solo il piano interrato, terra e parte del primo piano sono fruibili, nella parte interrata sono allocati i locali tecnici, al piano terra c'è la pizzeria/braceria - sala ristorante, con annessa cucina e servizi e parte del primo piano è adibito ad abitazione, la restante parte nonostante esternamente sia ultimata è ancora in corso di costruzione;

c) una piscina esterna scoperta, con annessa area scoperta e servizi (spogliatoi e bagni).

L'intero complesso è censito alla data del 16/10/2019 in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al:

- foglio 131, p.lla 380, sub. 2, cat. A/4, cl. 5, consistenza 2 vani, rendita € 154,94;
- foglio 131, p.lla 380, sub. 4, bene comune non censibile;
- foglio 131, p.lla 380, sub. 5, cat. D/6, rendita € 26.388,00;
- foglio 131, p.lla 380, sub. 6, cat. D/8, rendita € 12.914,40;
- foglio 131, p.lla 380, sub. 7, cat. F/3, unità in corso di costruzione;

L'intero complesso confina a est con via Tratturo Camporeale, a nord con le p.lle 323, 326, 181, 182 e 183, a ovest con la p.lla 242 ed a sud con le p.lle 365 e 184.

**2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEEI**

Dal sopralluogo fatto i beni oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è una minima discordanza in quanto la mappa catastale è leggermente spostata rispetto all'Ortofoto. Vedasi elaborato grafico allegato tratto dal sito "Formaps".

**3. Proceda l'esperto 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 riproduzione 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**



La struttura sportiva/ricettiva oggetto del presente rapporto di valutazione come già detto è sita in Foggia al Tratturo Camporeale Km 1.200,00, la stessa si estende su una superficie di circa ha 1 are 23 ca 27, ha forma pressoché trapezoidale e il perimetro è delimitato da recinzione in c.a. sormontata da recinzione metallica di tipo zincata, ad eccezione del tratto frontale su via Tratturo Camporeale che è realizzato interamente in c.a. ed è rivestito interamente (internamente ed esternamente) in scorza di pietra e del tratto posteriore che circonda la piscina all'aperto che è sempre in c.a. a tutt'altezza rivestito in scorza di pietra e sovrastante pannello metallico zincato.

Sull'intero lotto sono ubicati:

a) **centro sportivo** costituito da un capannone prefabbricato delle dimensioni ext. di circa m. 112,70x26,60, le strutture portanti sono del tipo intelaiate in cemento armato prefabbricato con travi e pilastri, poggianti su di un reticolo di travi di fondazione, la copertura a falde è realizzata con tegoloni prefabbricati e sovrastante manto di lastre ondulate in fibrocemento intervallate da lastre trasparenti in polycarbonato e la tamponatura esterna è costituita da pannelli prefabbricati a faccia vista, opportunamente coibentati con pannelli isolanti. I pannelli prefabbricati della tompagnatura si alternano a pannellature vetrate (zona attrezzi e zona piscine al coperto) e si sviluppa per un'altezza media di circa m. 6,00 che in alcune zone è ridotta dalle varie controsoffittature. L'accesso all'interno del capannone è ubicato nella zona centrale sul lato nord. Lo stesso è strutturato in tre blocchi:

- la parte a sx dell'ingresso e relativa alle varie attività della palestra, si sviluppa su un unico livello ed è composta da una sala attrezzi, sala spinning, sala multidisciplinare, etc;
- il corpo centrale del capannone si sviluppa su due livelli, *al piano terra* è ubicata la reception, la zona bar ed intrattenimento, gli spogliatoi, i servizi quali infermeria e fisioterapia, *al primo piano* sono ubicati gli uffici direzionali (raggiungibili mediante propria scala interna), il centro estetico (raggiungibile mediante scala interna alla struttura ma esterna al centro estetico di forma elicoidale) e l'area SPA composta da saune, grotte termali, bagno turco ed area relax con affaccio sulla piscina coperta (raggiungibile mediante propria scala interna, si precisa che il centro SPA alla data del sopralluogo, gennaio 2020, non era funzionante);
- la parte a dx dell'ingresso è quella che accoglie le due piscine al coperto, di cui una semiolimpionica ed una più piccola e meno profonda per le attività sportive in acqua.

Anche se le finiture cambiano in base alla destinazione dei vari ambienti l'intera pavimentazione del capannone è di tipo industriale in battuto di cemento con interposta rete elettrosaldata. I servizi hanno sia le pareti che i pavimenti in ceramica, la zona piscine ha le pareti intonacate a civile e i pavimenti in ceramica di forma rettangolare, le sale destinate alle varie attività sportive hanno la finitura del pavimento in parquet o gomma ed i muri intonacati, gli uffici, il centro estetico, il centro benessere, l'infermeria ed il centro fisioterapico hanno pavimenti in ceramica e pareti intonacate. Esternamente il capannone presenta una finitura effetto granigliato.

Sul lato ovest a ridosso del capannone principale è ubicata una struttura che si sviluppa su tre livelli, al piano interrato è ubicato il locale tecnico interrato delle dimensioni interne di circa m. 8,00x21,45 ed un'altezza di m. 2,90, dove sono posizionati gli impianti relativi alla gestione della piscina, allo stesso si accede per mezzo di una scala posta lateralmente al locale caldaia, ubicato a piano terra, delle dimensioni ext di circa m. 7,60x5,60, h=2,75, sullo stesso, al 1° piano è ubicata l'abitazione del custode, composta da ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno e camera da letto, il tutto per una superficie lorda pari a circa mq. 42,50. A quest'ultima si accede da una comoda scala esterna in ferro, e l'intero corpo è rifinito con blocchi splittati facciavista che lasciano a vista la struttura portante in c.a. composta da pilastri e travi.



Davanti al locale caldaia è ubicata una tettoia delle dimensioni ext. di circa m. 5,90x4,50 con struttura portante in ferro e pannello grecato come copertura.

L'angolo che va dalla tettoia alla scalinata di accesso al piano interrato è chiuso perimetralmente con una struttura in alluminio e policarbonato trasparente.

Relativamente all'intera struttura gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio estruso elettrocolorato.

La struttura è dotata di impianto idrico-sanitario, di condizionamento, trattamento aria-acqua, elettrico, antincendio e del gas, inoltre sulla copertura del capannone è stato installato un impianto fotovoltaico della potenza di 120 KW.

- b) **pizzeria-braceria, sala ristorante con sovrastanti alloggi**, si erge in base alle varie zone da 1 a 3 livelli fuori terra, oltre una parte interrata. Ha una forma in pianta irregolare ed accoglie al piano interrato il locale tecnico a servizio della piscina all'aperto, al piano terra la sala pizzeria-braceria (prospiciente la palestra/ piscine coperte), la sala ristorante (ubicata posteriormente rispetto alla struttura, che affaccia sulla piscina scoperta) con relativa cucina e servizi annessi, al primo piano due abitazioni (una ultimata ed una in corso di costruzione) oltre ad una sala /terrazzo relax ed una piscina scoperta. Come già detto l'intero complesso tra piano interrato e secondo si compone di:

al piano interrato:

- *un locale tecnico che si sviluppa al piano interrato* per una superficie interna netta di circa mq. 223,62 (25,70x8,50+2,25x2,30) per un'altezza utile variabile da m. 3,40 a m. 3,05, oltre una scala esterna in metallo che ne consente l'accesso esclusivo dal piano terra. Lo stesso è occupato in parte dalle strutture necessarie per la gestione della piscina esterna (filtri, accumuli, pompe, etc) e in parte da due locali destinati a deposito.

al piano terra:

- *un locale pizzeria/ braceria* che si sviluppa per una superficie lorda di circa mq. 140,55 per un'altezza di circa m. 3,05; a cui è stata annessa successivamente l'area destinata alla brace di mq. 3,65 oltre i nuovi servizi igienici per una superficie di circa mq. 17,85
- *una cucina* che occupa una superficie lorda di circa mq. 82,00 per un'altezza di circa m. 2,80 a cui è stata annessa successivamente la zona pasticceria che occupa una superficie di circa mq. 81,65, per un'altezza media di circa m. 3,10.
- *una sala ristorante* per un'estensione di circa mq. 317,50, quest'ultima si sviluppa per nella parte retrostante della pizzeria/braceria, anche se le stesse sono collegate, ha affaccio sulla piscina scoperta ed è stata ricavata mediante la realizzazione di una tettoia sull'intero fronte della struttura, lateralmente è chiusa da teli in gomma, sul lato dx per mezzo di scala interna si arriva alla sovrastante sala relax al 1° piano della superficie di mq. 32,30 oltre ad un terrazzo coperto della superficie di mq. 14,80 ed uno scoperto della superficie di mq. 37,95.
- *ingresso alla piscina scoperta*, posto sul lato nord della sala ristorante, ha una superficie di circa mq. 38,85, la struttura è costituita da pilastri in legno chiusi perimetralmente da vetrate fisse e mobili.
- *spogliatoi relativi alla piscina scoperta*, posti prima dell'ingresso alla piscina, sul lato sx della struttura principale, gli stessi occupano una superficie di circa mq. 113,50 con antistante tettoia di circa mq. 67,00 e sono realizzati con copertura e pilastri in legno, mentre i servizi sono in muratura rifiniti in gres ceramico.
- *soggiorno comune, posto al 1° piano, con accesso da scala indipendente dal piano terra*, lo stesso è comune alle due abitazioni e si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 31,95, due lati sono in aderenza alle abitazioni e due lati consentono



l'affaccio sulla intera struttura in quanto sono stati realizzati con un parapetto alto circa m. 1, sormontato per intero da finestre;

al piano terra:

- *la prima abitazione*, ultimata ed utilizzata dal legale rappresentante della Società esecutata, occupa una superficie lorda di circa mq. 114,00 per un'altezza media di circa m. 3,20, è composta da un ingresso/soggiorno/cucina, un locale lavanderia, un disimpegno che dà accesso al bagno padronale ed alle due camere da letto, di cui una con bagno comunicante. La stessa è orientata a sud ed ad ovest, con finestre che affacciano sulla struttura. E' caratterizzata da pavimenti in legno, pareti intonacate e quelle dei servizi rivestite in gres ceramico, gli infissi interni ed esterni sono in legno, inoltre l'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento a pavimento.

*la seconda abitazione*, incompleta, occupa una superficie lorda di circa mq. 106,80 oltre il balcone di mq. 29,50. La stessa vista dall'esterno è completa con infissi e finiture esterne, internamente si vede la struttura delle murature diOMPAGNO in cartongesso e non sono ancora definiti gli spazi relativi ai vari ambienti, gli impianti etc. E' presente un soppalco che occupa in parte l'immobile il c.d. sottotetto/ 2° piano (come da allegato grafico) ma non è installata la scala di accesso allo stesso;

La struttura principale è dotata di impianto idrico-sanitario, di condizionamento, di riscaldamento, elettrico, antincendio e del gas.

- c) **piscina scoperta** con annessa area esterna nella parte retrostante del complesso ricettivo è ricavata una piscina scoperta di forma irregolare che occupa una superficie di circa mq. 582,50. La stessa è circondata da un'area pavimentata ed un'area a verde, dove i fruitori della stessa possono trovare ristoro durante il periodo estivo. Come dai disegni allegati la stessa è costituita da vari livelli e tutte le attrezzature (filtri, pompe, etc) per la gestione sono allocati nell'antistante locale interrato che ha accesso da scalinata posta lungo il lato sud del complesso. Come detto in precedenza è servita da spogliatoi e servizi igienici riservati ed è antistante la sala ristorante. A servizio della stessa c'è anche una tettoia a ridosso del confine nord-ovest per la custodia delle attrezzature minute. Nella realizzazione della stessa sono stati presi tutti gli accorgimenti dalle finiture della piscina alla pavimentazione antiscivolo negli immediati pressi della stessa, inoltre per garantire privacy e ristoro ai fruitori, sono state piantati palmizi e diverse piante di yucca.

Le aree esterne relative alla palestra ed alla pizzeria-braceria/ sala ristorante sono organizzate con marciapiedi e fioriere oltre alla viabilità interna rifinita con bitume e dove trovano collocazione anche i parcheggi interni alla struttura.

- 4. Procedere 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 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**

Definizione dei criteri per la valutazione del valore di mercato degli immobili.

Il criterio di stima rappresenta la base del valore di mercato, che secondo gli standard estimativi internazionali corrisponde all'ammontare stimato per il quale un determinato



immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (international valuation standards, IVS 1 – 3.1).

Gli standard europei impongono, in ordine, l'utilizzo dei seguenti criteri di stima:

**a) il market comparison approach**, che rappresenta il classico metodo pluricomparativo e viene applicato quando sono presenti, nello stesso segmento di mercato, immobili aventi simili caratteristiche e compravenduti nel periodo recente. Il segmento di mercato dovrebbe essere formato da fabbricati inseriti in una zona ristretta circostante l'immobile interessato (zona-quartiere), aventi caratteristiche più o meno omogenee agli immobili da stimare, in maniera tale da poter utilizzare il criterio di valutazione più appropriato.

L'estimo corrente impone l'acquisizione di immobili compravenduti nel periodo recente nello stesso segmento di mercato ed aventi più o meno le stesse caratteristiche, dei quali devono essere noti:

- date delle compravendite con estremi degli atti pubblici;
- valore reale della transazione (a tal fine è opportuno andare alla ricerca di transazioni recenti tra privati in quanto esprimono valori più reali);
- consistenza commerciale degli immobili;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili in comparazione;
- stato di manutenzione e conservazione degli stessi.

Attraverso questi dati, rapportando le singole caratteristiche degli immobili comparabili (comparables) a quello oggetto di stima (subject), otteniamo il valore di mercato medio ordinario, quale espressione incontestabile del mercato immobiliare, in un determinato momento e per un determinato immobile.

- b) l'income approach**, che esprime il valore degli immobili mediante la capitalizzazione dei redditi che gli stessi immobili potenzialmente possono produrre (è indispensabile rilevare sul mercato sia la potenziale redditività dei compendi immobiliari che i tassi di capitalizzazione); in sostanza questo processo analizza la capacità degli immobili di generare benefici monetari e la possibilità di convertire questi benefici in termini di valore;
- c) il cost approach**, che si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituito che rappresenta la stessa utilità funzionale; di conseguenza per un immobile edificato il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

### **Criterio di stima utilizzato: cost approach**

Nel caso in questione si è utilizzato il metodo di stima del costo di ricostruzione "cost approach" quantificandolo sulla valutazione di più variabili quali:

- 1) destinazione d'uso (industriali, artigianali, sportivi, ricettivi, commerciali, uffici, ecc.);
- 2) diversificazione interna (presenza uffici, servizi, ecc.);
- 3) componenti costruttive:
  - strutture di fondazione
  - strutture in elevazione;
  - strutture di copertura;



- strutture di tamponamento;
  - elementi di finitura;
  - caratterizzazione interna.
- 4) diverse tipologie costruttive quali:
- tipi di struttura (metalliche, in c.a., in prefabbricato, ecc.)
  - struttura di copertura (travi, tegoli; ecc.)
  - tamponamento (pannelli, blocchi in cls, ecc.).

Bisogna precisare che la situazione macro-economica del territorio di Foggia, con particolare riferimento ai capannoni e strutture come quella di che trattasi, è caratterizzato da una crisi immobiliare che non ha precedenti.

Tanto porta a considerare senz'altro sovradimensionato il valore che scaturirebbe con il metodo "coast approach", in quanto lo stesso è da inquadrare in un segmento di mercato anomalo e instabile, con valori di riferimento degli immobili più bassi del loro costo di ricostruzione.

Al fine di poter meglio comprendere questa circostanza, faccio rilevare che sulla base delle condizioni del mercato immobiliare attuale e secondo le peculiari caratteristiche della struttura in questione, l'estimo giuridico corrente impone di effettuare una valutazione basata sul principio del Massimo o Miglior Utilizzo (Highest and Best Use, HBU) in quanto la specifica teoria economica fa emergere che i concetti economici di utilità e di sostituzione guidano l'analisi del Massimo e Miglior Utilizzo.

La crisi dilagante ormai in ogni settore ed il processo di desertificazione in atto nel particolare segmento di mercato in cui siamo collocati, fenomeno incontrovertibile, sta assumendo sviluppi esponenziali aberranti e comunque tali da azzerare qualsiasi ragionamento logico.

Pertanto, in un mercato immobiliare libero ma condizionato come quello che ci occupa, un compratore ha il potere di spostare o caratterizzare inverosimilmente il punto tra la domanda e l'offerta.

Tale situazione trova riscontro in strutture e/o capannoni, colpiti da procedure fallimentari che hanno generato uno spostamento delle transazioni nelle aule del Tribunale dove una struttura come quella in questione non troverebbe, alla data odierna, un mercato ordinario con un prezzo determinabile.

Tutto ciò premesso, **alla data di stima del 24/06/2019** (escluse le attrezzature legate alle attività sia di palestra che di ristorazione che vi si svolgono all'interno) al lotto individuato quale:

**LOTTO A – Struttura sportiva/ricettiva sita in Foggia (FG)** al Tratturo Camporeale Km 1.200,00, censita in catasto al foglio 131, p.lla 380, sub 2, 5, 6 e 7, si può attribuire quale valore più prossimo a quelli reali di vendita, il valore di € 1.200,00 al mq.



Tabella delle Consistenze											
<b>Abitazione Custode - fgl. 131, p.lla 380, sub 2</b>											
	Abit. Custode										
1 <sup>^</sup> p.	42,50										
<b>TOT.</b>	<b>42,50</b>										
<b>Centro Sportivo - fgl. 131, p.lla 380, sub 5</b>											
	Palestra	Loc. Tec.	Tettoie	Loc. Caldaia	Area ext						
p.int		163,30									
p.t.	2997,80		26,55	42,50	5640,15						
1 <sup>^</sup> p.	552,00										
<b>TOT.</b>	<b>3549,80</b>	<b>163,30</b>	<b>26,55</b>	<b>42,50</b>	<b>5640,15</b>						
<b>Pizzeria/ Braceria, Sala Ristorante ed alloggi - fgl. 131, p.lla 380, sub 6</b>											
	Pizz./ Brac.	Ristorante	Cucina	Spogliatoi	Tettoie	Ab. Comp.	Ab. Incompl.	Balc. E Terraz.	Piscina	Loc. Tecn.	Area ext
p.int										245,80	
p.t.	162,05	349,80	163,65	113,50	153,00				582,50		2 095,50 €
1 <sup>^</sup> p.						145,50	106,80	67,45			
<b>TOT.</b>	<b>162,05</b>	<b>349,80</b>	<b>163,65</b>	<b>113,50</b>	<b>153,00</b>	<b>145,50</b>	<b>106,80</b>	<b>67,45</b>	<b>582,50</b>	<b>245,80</b>	<b>2 095,50 €</b>

si ha che il valore più prossimo ai reali valori di vendita può essere indicato in:

$$€ 1.200,00 \times \text{mq. } 5.914,70 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 7.097.640,00}$$

$$\text{al quale deve essere aggiunto il valore del terreno pari ad } € 25 \times 12.327,00 = \quad \mathbf{€ 369.810,00}$$

Tale valore, come calcolato fornisce il valore dell'immobile costruito ad oggi, in considerazione della vetustà dell'immobile oggetto di valutazione lo stesso deve essere oggetto di deprezzamento come di seguito riportato:

	incidenza	valore parte	vita	vetusta	deprezzamento
Stutture	40,00%	€ 2 839 056,00	50	13	€ 738 154,56
Finiture	30,00%	€ 2 129 292,00	25	13	€ 1 107 231,84
Impianti	7,00%	€ 496 834,80	25	8	€ 158 987,14
Altri imp.	23,00%	€ 1 632 457,20	25	8	€ 522 386,30
	100,00%	€ 7 097 640,00			€ 2 526 759,84

$$\text{deprezzamento:} \quad \quad \quad \mathbf{- € 2.526.760,00}$$

$$\text{spese tecniche} = 10\% \text{ di } € 7.097.640,00 \quad \quad \quad \mathbf{€ 709.764,00}$$

$$\mathbf{€ 5.650.454,00}$$

#### **Adeguamenti e correzioni della stima: = € 113.000,00**

✓ in considerazione che nella descrizione del bene si è evidenziato che dei due appartamenti sopra la sala pizzeria-braceria/ ristorante uno è incompleto e che per sistemare il tutto si dovrà procedere con una pratica comunale, lavori di ultimazione (impianti, divisori e finiture interne) e successiva variazione catastale, il tutto per un'incidenza del 2% dell'importo stimato. Si rappresenta altresì che tale importo è comprensivo degli oneri per la regolarizzazione anche dell'abitazione ultimata e occupata dal legale rappresentante della Società esecutata, che da un'analisi della documentazione agli atti del Comune di Foggia risulta di fatto anch'essa incompleta ed in corso di costruzione.

$$\mathbf{\text{Riduzione del valore di mercato} = € 5.650.454,00 - € 113.000,00 = € 5.537.454,00}$$

$$\mathbf{\text{valore arrotondato ad } € 5.537.500,00}$$



Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, essendo l'attuale struttura oggetto di finanziamenti e relative realizzazioni a stralci, per la stessa risulta stato rilasciato un primo Certificato di Agibilità in data 18 gennaio 2008 prot. 243/SUAP prat. n. 276/SIST relativo al solo complesso polisportivo. Si precisa che in data 05 agosto 2020 è stato presentato presso lo sportello SUAP un Permesso di Costruire in Sanatoria per la regolarizzazione di opere realizzate senza titolo.

In merito allo stato di possesso: l'immobile di cui al precedente LOTTO A È NEL POSSESSO della società **[REDACTED]**

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

I beni di che trattasi, considerata la natura, la destinazione, gli accessori, le pertinenze, le dimensioni, i valori, etc., sono da considerarsi come bene unico indivisibile al di sotto del LOTTO individuato.

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

Il lotto da porre in vendita è:

**LOTTO A – Struttura sportiva/ricettiva sita in Foggia (FG) al Tratturo Camporeale Km 1.200,00**

Struttura Sportiva/ ricettiva composta da:

- a) palestra, con reception, sale fitness, attrezzi, con piscina coperta semiolimpionica, piscina coperta più piccola per attività in acqua, area SPA, reparto estetico, uffici, bar, infermeria, con annessi spogliatoi, servizi, locale tecnico, locale caldaia ed abitazione per il custode;
- b) pizzeria-braceria/ sala ristorante, con annessi cucina-pasticceria, servizi, spogliatoi, servizi e locale tecnico per la piscina esterna, area relax al 1° piano, oltre a due abitazioni sempre al 1° piano di cui una ultimata e l'altra in corso di costruzione;
- c) piscina esterna scoperta, con annessa area scoperta.

L'intero complesso è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al:

- foglio 131, p.lla 380, sub. 2, cat. A/4, cl. 5, consistenza 2 vani, rendita € 154,94;
- foglio 131, p.lla 380, sub. 4, bene comune non censibile;
- foglio 131, p.lla 380, sub. 5, cat. D/6, rendita € 26.388,00;
- foglio 131, p.lla 380, sub. 6, cat. D/8, rendita € 12.914,40;
- foglio 131, p.lla 380, sub. 7, cat. F/3, unità in corso di costruzione;

L'intero complesso confina a est con via Tratturo Camporeale, a nord con le p.lle 323, 326, 181, 182 e 183, a ovest con la p.lla 242 ed a sud con le p.lle 365 e 184.

Il valore di mercato stimato per l'immobile in questione è pari ad **€ 5.650.454,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4. pari ad € 113.000,00);

- 7 Proceda l'esperto 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**

Per il bene individuato quale Lotti A al momento dei sopralluoghi, il legale rappresentante della ditta esecutata ha dichiarato che erano in essere i seguenti contratti di locazione:

- 1) 01/12/2004, 01/05/2009 e ultima integrazione del 13/01/2014 tra la società [redacted] e [redacted]. Oggetto della presente locazione è l'intera struttura individuata catastalmente inizialmente con foglio 131, p.lla 84, particella che con il tempo ha subito varie trasformazioni portando ad oggi alle particelle oggetto di pignoramento. Il predetto contratto ha una durata di anni 6 rinnovabili e di un canone annuo di € 150.000,00 + IVA, lo stesso negli anni è stato oggetto di diverse integrazioni dovute all'adeguamento del canone locativo, ultima quella del 13/01/2014 nella quale veniva definito il nuovo canone pari ad € 90.000,00 (vedasi nota allegata);
- 2) 30/09/2010 tra la società [redacted] e la sig.ra [redacted]. Oggetto della locazione è una porzione di immobile facente parte attualmente del corpo principale destinato a piscina coperta, individuato catastalmente con foglio 131, p.lla 380, sub. 5 e fa riferimento ad una porzione di circa 167 mq. ubicati al 1<sup>o</sup> piano della parte centrale, che ha accesso dalla scala circolare (zona individuata come centro estetico/parrucchiere). Il predetto contratto ha una durata di anni 6 rinnovabili (prima scadenza contrattuale 30/09/2016) e di un canone mensile anticipato di € 1.000,00 + IVA (vedasi contratto allegato);
- 3) 01/06/2015 tra la società [redacted] e il sig. [redacted]. Oggetto della locazione è il ramo d'azienda di proprietà del locatore avente ad oggetto l'attività di BAR "Brunch Time" interno alla struttura. La stessa occupa una porzione del fabbricato catastalmente individuato con foglio 131, p.lla 380, sub. 5. Il predetto contratto ha una durata di anni 4 rinnovabili (prima scadenza contrattuale 31/05/2019) e di un canone annuo di € 7.200,00 + IVA (vedasi contratto allegato);

- 8 Proceda l'esperto 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima**

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano spese annue di gestione condominiale;
- non risultano spese scadute e non pagate dall'esecutato;
- non risultano eventuali cause in corso;
- non risultano domande giudiziali;
- non risultano vincoli di carattere storico-artistico
- risulta una convenzione con il Comune di Foggia - Atto a firma del Notaio Di Carlo Bruno del 28/07/1999 rep. n. 18206, reg. gen. 14648 - reg. part. 10667, con la quale "... [redacted] si impegnano a cedere ad uso gratuito all'amministrazione



*comunale di Foggia l'impianto natatorio coperto da realizzarsi...";*

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

Si fa presente che per la predetta struttura le ricerche relative alle formalità sono state eseguite sin dall'origine e cioè da quando il terreno è stato acquistato dai sigg. [REDACTED], in quanto lo stesso fu acquistato per la realizzazione di un progetto che ha visto anche ha interessato varianti al PRG vigente all'epoca, dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Non risultano spese condominiali;

**LOTTO A – Struttura sportiva/ricettiva sita in Foggia (FG) al Tratturo Camporeale Km 1.200,00**

Formalità relative all'immobile foglio 131, p.lla 84 (oggi foglio 131, p.lla 380)

- TRASCRIZIONE del 04/08/1999 - reg. part. 10667 - reg. gen. 14648  
Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO - rep. 18206 del 28/07/1999  
Atto tra vivi - Convenzione Amministrativa
- TRASCRIZIONE del 27/01/2001 - reg. part. 1273 - reg. gen. 1643  
Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO - rep. 21480 del 16/01/2001  
Atto tra vivi - Convenzione Amministrativa

Formalità comuni agli immobili foglio 131, p.lla 380, p.lle 1 e 2

- TRASCRIZIONE del 21/06/2007 - reg. part. 10822 - reg. gen. 15854  
Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE - rep. 83201/12183 del 13/06/2007  
Atto tra vivi - Conferimento in Società
- ISCRIZIONE del 27/06/2008 - reg. part. 2864 - reg. gen. 15686  
Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE - rep. 85118/13015 del 18/06/2008  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- ISCRIZIONE del 20/05/2010 - reg. part. 1791 - reg. gen. 11050  
Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE - rep. 88474/14445 del 18/05/2010  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Annotazione n. 177 del 13/01/2012 (erogazione a saldo)
- TRASCRIZIONE del 05/10/2017 - reg. part. 15180 - reg. gen. 20414  
Pubblico ufficiale: Tribunale - rep. 6521/2017 del 25/09/2017  
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Come già detto in precedenza queste sono le iscrizioni/ trascrizioni riportate sugli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento (catasto fabbricati, foglio 131, p.lla 380, sub. 1 e 2 - e catasto terreni, foglio 131, p.lla 380), identificativi catastali quelli dei fabbricati soppressi che hanno generato i sub 4, 5, 6 e 7 che ovviamente non riportano le trascrizioni dei sub originari (vedi ispezioni allegate).

**10 Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**



**previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.**

Lo scrivente in ragione del lotto individuato riporterà i riferimenti Edilizi come di seguito:

**LOTTO A – Struttura sportiva/ricettiva sita in Foggia (FG) al Tratturo Camporeale Km 1.200,00,**

La struttura staggiata è stata realizzata con :

- C.E. n. 95 del 14/05/2001 - Prat. Ed. n. 266E88
- D.I.A. prot. gen. 42054 del 10/06/2002 - Prat. Ed. n.775E2002
- Provvedimento di Conclusione del Procedimento n. 44 del 30/04/2003 - Prat. Ed. n. 811/SUAP
- D.I.A. prot. gen. 2369 del 29/09/2003 - Prat. Ed. n. 2369/SUAP
- D.I.A. prot. gen. 21190 del 29/03/2004 - Prat. Ed. n.750/SIST
- Voltura del Provvedimento di Conclusione del Procedimento n. 44/2003 - Prot. . 1241/SIST del 12/05/2004
- D.I.A. prot. gen. n. 80909 del 30/09/2004 - Provvedimento di Conclusione del Procedimento n. 44 del 30/04/2003 - Prat. Ed. n. 2494/SIST
- Certificato di agibilità Prot. n. 243/SUAP del 18/01/2008 - Prat. n. 276/SIST (relativo alla sola struttura della palestra)
- Permesso di Costruire n. 39/2008 del 15/04/2008
- D.I.A. del 24/07/2008 n. 2318/SUAP
- Permesso di Costruire n. 48/2010 in data 07/05/2010
- Permesso di Costruire n. 28/2011 in data 13/04/2011
- Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2039 del 05/08/2020 (SUAP)

**11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;**

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

- a) accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, 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 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 presumibili 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 aumento 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 la struttura relativa al **Lotto A**, considerato che lo scrivente non ha le competenze per poterlo redigere, ha provveduto a chiedere ed ottenere dal G.E. l'autorizzazione per poterlo far redigere ed ad inviarlo direttamente all'ufficio regionale di competenza da altro tecnico abilitato (vedasi documentazione allegata).

Lo scrivente tiene a precisare che la struttura relativa al **Lotto A** sita nel Comune di Foggia (FG) alla Via Tratturo Camporeale, Km. 1.200, allo stato attuale risulta essere:

- **palestra**, in classe energetica "B" - EP gl, nren 131,70 kWh/m2 anno
- **casa custode**, in classe energetica "E" - EP gl, nren 319,75 kWh/m2 anno
- **pizzeria-braceria/ sala ristorante** in classe energetica "B" - EP gl, nren 561,97 kWh/m2 anno

a) La struttura staggita, risulta regolarmente accatastata, ma ci sono delle difformità tra la documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate e la situazione riscontrata sul posto;

b) Come riportato al p.to a) quanto rilevato in fase di sopralluogo NON è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti come si può anche desumere relativamente all'ultima pratica presentata in sanatoria dell'agosto 2020. Al fine di conformare il tutto dovrà presentarsi un nuovo tipo mappale e docfa in variazione per un importo pari ad € 3.500,00;

c) La struttura in questione è stata realizzata con i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 95 del 14/05/2001 - Prat. Ed. n. 266E88
- D.I.A. prot. gen. 42054 del 10/06/2002 - Prat. Ed. n.775E2002
- Provvedimento di Conclusione del Procedimento n. 44 del 30/04/2003 - Prat. Ed. n. 811/SUAP
- D.I.A. prot. gen. 2369 del 29/09/2003 - Prat. Ed. n. 2369/SUAP
- D.I.A. prot. gen. 21190 del 29/03/2004 - Prat. Ed. n.750/SIST
- Voltura del Provvedimento di Conclusione del Procedimento n. 44/2003 - Prot. . 1241/SIST del 12/05/2004
- D.I.A. prot. gen. n. 80909 del 30/09/2004 - Provvedimento di Conclusione del Procedimento n. 44 del 30/04/2003 - Prat. Ed. n. 2494/SIST
- Certificato di agibilità Prot. n. 243/SUAP del 18/01/2008 - Prat. n. 276/SIST (relativo alla sola struttura della palestra)
- Permesso di Costruire n. 39/2008 del 15/04/2008
- D.I.A. del 24/07/2008 n. 2318/SUAP
- Permesso di Costruire n. 48/2010 in data 07/05/2010
- Permesso di Costruire n. 28/2011 in data 13/04/2011
- Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2039 del 05/08/2020 (SUAP);

d) Da quanto riscontrato la struttura è stata realizzata nel rispetto delle norme edilizie in vigore anche se quanto realizzato, per alcuni corpi di fabbrica, non corrisponde in toto a quanto assentito con i titoli abilitativi rilasciati.



e) Da quanto già evidenziato ai precedenti punti, b) e c) si evidenzia che è stata presentata dalla Società esecutata richiesta di P.d.C. in sanatoria per regolarizzare situazioni realizzate senza titolo abilitativo relative alla struttura pizzeria-braceria/ sala ristorante e cucina. Oltretutto è stata realizzata conformemente agli elaborati allegati al P.d.C. n. 28/2011 anche l'abitazione al 1<sup>^</sup> piano utilizzata dal Legale Rappresentante della Società esecutata, ma ultimata a P.d.C. scaduto, e pertanto conforme nei fatti ma non conforme urbanisticamente;

f) La struttura oggetto del presente rapporto di valutazione è stata realizzata su suolo di proprietà dei sigg. ██████████

**12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di 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**

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, 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, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, la struttura oggetto del presente rapporto di valutazione non rientra in quanto previsto dall'art. 1-quatre come sopra.



**RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA****LOTTO A - Deposito sito in Orsara di Puglia (FG), alla Via Cavour, 21, p.t.,**

<b>Tipologia del bene</b>	LOTTO A - Struttura sportiva/ricettiva sita in Foggia (FG) al Tratturo Camporeale Km 1.200,00,
<b>Sommara descrizione</b>	Struttura sportiva/ricettiva, composta da: <ul style="list-style-type: none"> <li>- un capannone che ospita palestra, n. 2 piscine coperte, reception, uffici, bar, centro estetico, SpA, infermeria oltre a servizi, locali tecnici ed abitazione del custode;</li> <li>- pizzeria-braceria/ sala ristorante, con annessi cucina e servizi;</li> <li>- piscina scoperta con annessi, locale tecnico, spogliatoi e servizi, area a verde ed area pavimentata</li> </ul>
<b>Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immobile sito in Foggia (FG), alla Via Tratturo campo Reale (p. int., p t e 1^ p.;</li> <li>- Confina a est con via Tratturo Camporeale, a nord con le p.lle 323, 326, 181, 182 e 183, a ovest con la p.lla 242 ed a sud con le p.lle 365 e 184.</li> <li>- E' censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al: <ul style="list-style-type: none"> <li>- foglio 131, p.lla 380, sub. 2, cat. A/4, cl. 5, consistenza 2 vani, rendita € 154,94;</li> <li>- foglio 131, p.lla 380, sub. 4, bene comune non censibile;</li> <li>- foglio 131, p.lla 380, sub. 5, cat. D/6, rendita € 26.388,00;</li> <li>- foglio 131, p.lla 380, sub. 6, cat. D/8, rendita € 12.914,40;</li> <li>- foglio 131, p.lla 380, sub. 7, cat. F/3, unità in corso di costruzione;</li> </ul> </li> </ul>
<b>Attuale proprietario</b>	[REDACTED]
<b>Titolo di Possesso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la piena proprietà della struttura è pervenuta per conferimento in società a ministero Notaio Augelli Michele del 13/06/2007 rep. 83201/12183, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - reg. part. 10822 reg. gen. 15854 del 21/06/2007</li> </ul>
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	<p><u>Formalità relative all'immobile foglio 131, p.lla 84 (oggi foglio 131, p.lla 380)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TRASCRIZIONE del 04/08/1999 - reg. part. 10667 - reg. gen. 14648 Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO - rep. 18206 del 28/07/1999 Atto tra vivi - Convenzione Amministrativa</li> <li>- TRASCRIZIONE del 27/01/2001 - reg. part. 1273 - reg. gen. 1643 Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO - rep. 21480 del 16/01/2001 Atto tra vivi - Convenzione Amministrativa</li> </ul> <p><u>Formalità comuni agli immobili foglio 131, p.lla 380, p.lle 1 e 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TRASCRIZIONE del 21/06/2007 - reg. part. 10822 - reg. gen. 15854 Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE - rep. 83201/12183 del 13/06/2007 Atto tra vivi - Conferimento in Società</li> <li>- ISCRIZIONE del 27/06/2008 - reg. part. 2864 - reg. gen. 15686 Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE - rep. 85118/13015 del 18/06/2008 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo</li> <li>- ISCRIZIONE del 20/05/2010 - reg. part. 1791 - reg. gen. 11050 Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE - rep. 88474/14445 del 18/05/2010 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Annotazione n. 177 del 13/01/2012 (erogazione a saldo)</li> <li>- TRASCRIZIONE del 05/10/2017 - reg. part. 15180 - reg. gen. 20414 Pubblico ufficiale: Tribunale - rep. 6521/2017 del 25/09/2017 Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili</li> </ul>
<b>Stato di occupazione</b>	Nella disponibilità della [REDACTED] e [REDACTED]
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Lo stato di fatto corrisponde in parte a quello legittimato dal Comune di Foggia



<b>Conformità catastale</b>	In parte Non Conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	Reperito certificato di Agibilità prot. n. 243/SUAP del 18/01/2008 Prat. n. 276/SIST relativo alla struttura della piscina
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	- Importo a base d'asta € 5.650.454,00 (salvo detrazioni riportate al p.to 4 pari ad € 113.000,00) - Diritto e quota di proprietà 100%

Manfredonia, 30/09/2020

L'Esperto  
geom. Cornelia Mazzamurro

## ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Ispezioni ipotecarie
- Elenco Immobili
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico anno 2005
- Elaborato planimetrico anno 2008
- Elaborato planimetrico anno 2014
- Planimetrie Catastali
- Visure catastali
- Catasto Ortofoto
- Rilievo stato di fatto
- Certificato di agibilità prot. 243/SUAP
- Permesso di costruire n. 28/2011
- Contratti di locazione
- Attestati di Prestazione Energetica

