TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 406/2021

[redacted]



committente:
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa S. RIGNANESE

tecnico: geom. Cornelia Mazzamurro	firma:
commessa:	Tavola/ Elaborato: Rapporto di Valutazione Immobiliare Quesito di stima in data 12/02/2023
codice tav: R	

Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	----	22/12/2023	emissione	---

PREMESSE

Con provvedimento del 12/02/2023 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. 406/2021 promossa da SPRING SPV c/ [redacted] Con lo stesso provvedimento il G.E. dott.ssa Rignanese fissava il giuramento per il giorno 15/03/2023. Successivamente disponeva il giuramento telematico ed in data 15/03/2023 avendo accertato l'accettazione dell'incarico da parte dello scrivente mi assegnava il termine di 90 giorni per la consegna del rapporto di valutazione, con scadenza 13/06/2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota inviata all'esecutato a mezzo pec all'indirizzo [redacted] del 20/03/2023, lo scrivente comunicava alla Società interessata l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/03/2023 direttamente presso l'immobile oggetto di pignoramento.
In data 29/03/2023 ricevevo in risposta alla mia nota una pec con cui i liquidatori della [redacted] sigg. [redacted], mi chiedevano di slittare il sopralluogo per collazionare la documentazione richiesta e per impossibilità della loro presenza alla data stabilita, pertanto preso atto della richiesta lo scrivente ha rinviato lo svolgimento delle operazioni peritali.

Successivamente, nella stesura iniziale del rapporto di valutazione richiesto si è accertato, dallo studio dalla relazione notarile in atti, un'ulteriore pignoramento risalente al 2018. A seguito di tale situazione in data 12/04/2023 si è fatto accesso alla cancelleria del Tribunale di Foggia al fine di verificare quanto emerso e si è acclarata la presenza del pignoramento individuato con R.G.Es. n. 437/2018 affidato al G.E. dott.ssa Patti e allo stato sospeso. Di tale situazione si è prontamente informato il G.E. con nota di pari data, rimettendosi alle decisioni dello stesso in merito.

In data 16/09/2023, il G.E., mi comunicava di proseguire le operazioni di stima assegnandomi termine sino al 30.11.2023 per il deposito dell'elaborato peritale.

Facendo seguito a quanto disposto dal G.E., sempre per tramite dei liquidatori, lo scrivente ha effettuato più accessi presso il compendio pignorato (03/10/2023 – 06/10/2023 – 24/10/2023 – 23/11/2023) al fine di effettuare tutte le misurazioni dello stesso e redigere la documentazione fotografica che verrà allegata alla presente.

Considerate le date degli accessi lo scrivente si è trovato impossibilitato a consegnare il rapporto di valutazione nei tempi previsti, tant'è che in data 30/11/2023 chiedeva una proroga al G.E. che mi concedeva ulteriori 40 gg.

RISPOSTE AI QUESITI

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 stata riscontrata la relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (CN), datata 16/12/2021.

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 che, immobili gravati dal pignoramento sono:

siti in comune di Manfredonia (FG)

NCEU fg. 34 part. 75 sub. 1 nat. D/2 piano T Contrada Ortolino

NCT fg. 34. part. 75 nat. ente urbano mq. 941

NCEU fg. 34 part. 76 sub. 1 nat. D/8 piano T Contrada Ortolino

NCT fg. 34 part. 76 nat. ente urbano mq. 1006

alla data di statuenza del 14 dicembre 2021 per trascrizioni e iscrizioni risulta essere proprietaria della società:

- [redacted] con sede in Manfredonia (FG), codice fiscale [redacted] per il diritto di intera piena proprietà

STORIA CATASTALE

Il bene NCEU fg. 34 part. 75 sub. 1 è stato originato giusta variazione del 18 maggio 2010 protocollo n. FG0130517 diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n. 10141.1/2010) dal seguente bene:

- NCEU fg. 34 part. 75 nat. D/2
  a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987

Il bene NCEU fg. 34 part. 76 sub. 1 è stato originato giusta variazione della destinazione del 21 maggio 2010 protocollo n. FG0134649 da C/1 a D/8 (n. 10340.1/2010) dal seguente bene:

- NCEU fg. 34 part. 76 nat. C/1
  a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987

Il bene NCEU fg. 34 part. 75 sub. 1 è un fabbricato cielo/ terra edificato su area censita al NCT - partita 1 fg. 34 part. 75 ente urbano di mq. 941, ex part. 28

Il bene NCEU fg. 34 part. 76 sub. 1 è un fabbricato cielo/ terra edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 34 part. 76 ente urbano di mq. 1006 (comprende una porzione dei mq. 40 stralciata dalla part. 452), ex part. 28

PROVENIENZE STORICHE

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla V[redacted] con sede in Manfredonia (FG), codice fiscale [redacted], in forza dei seguenti titoli:

- Riunione di usufrutto alla nuda proprietà giusta voltura d'ufficio del 10 gennaio 2001 protocollo n. 8257 rettifica intestazione istanza n. 155/2001 (n. 354.2/2001), in morte della signora [redacted] codice fiscale [redacted]
- Atto di conferimento in società rogito notaio Alba Mazzeo di Foggia in data 28 febbraio 1992 numero 25225 di repertorio, trascritto a Foggia il 30 maggio 1992 ai numeri 5511/6621, con il quale riceveva dal signor [redacted] ato a Manfredonia (FG) il 9 dicembre 1940, codice fiscale [redacted] Z, il diritto di intera nuda proprietà sugli immobili in comune di Manfredonia (FG) censiti al NCEU fg. 34 part. 75 nat. D/2 piano T Contrada Ortolino, NCEU fg. 34 part. 76 nat. C/1 mq. 966 piano T Contrada Ortolino, NCEU fg. 34 part. 77 nat. A/4 vani 2,5 Contrada Ortolino, NCT fg. 34 part. 80 nat. R are 0.78, NCT fg. 34 part. 448 nat. R are 2.00, NCT fg. 34 part. 451 nat. T are 29.12, NCT fg. 34 part. 452 nat. T are 5.12 e NCT fg. 34 part. 454, nat. T are 41.10.

GRAVAMI NEL VENTENNIO

1. <u>Iscrizione nn. 965/6542 del 24 marzo 2010 – Ipoteca volontaria</u>

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Antonio Stango di Manfredonia in data 22 marzo 2010, numero 4554/3064 di repertorio

Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale, durata 12 anni

[redacted]

Contro (terzo datore):
[redacted] con sede in Manfredonia (FG), codice fiscale [redacted]

Debitore non datore:
[redacted] con sede in Manfredonia (FG), codice fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:
in comune di Manfredonia (FG)
NCEU fg. 34 part. 75 nat. D/2 piano T Contrada Ortolino
NCEU fg. 34 part. 76 nat. C/1 mq. 966 piano T Contrada Ortolino
A margine della stessa non risultano annotazioni scritte

2. <u>Iscrizione nn. 65/1007 del 18 gennaio 2016 – Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione</u>

Ipoteca derivante da ruolo in data 15 gennaio 2016, numero 1530/ 4316 di repertorio

Per complessivi euro 558.257,80 di cui euro 279.128,90 per capitale

[redacted]

Contro:
[redacted] con sede in Manfredonia (FG), codice fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:
in comune di Manfredonia (FG)
NCEU fg. 34 part. 76 sub. 1 D/8
A margine della stessa non risultano annotazioni scritte

3. <u>Trascrizione nn. 14257/19061 del 17 settembre 2018 – Verbale di pignoramento immobili</u>

Atto giudiziario del tribunale di Foggia in data 26 agosto 2018, numero 5342 di repertorio

[redacted]

Contro:
[redacted]on sede in Manfredonia (FG), codice fiscale [redacted]
Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:
in comune di Manfredonia (FG)
NCEU fg. 34 part. 75 nat. D/2 piano T Contrada Ortolino
NCEU fg. 34 part. 76 sub 1 nat. D/8 piano T Contrada Ortolino
NCEU fg. 34 part. 77 sub 2 nat. D/8 piano T Contrada Ortolino
A margine della stessa non risultano annotazioni scritte

4. **<u>Trascrizione nn. 22566/28416 del 7 dicembre 2021 – Verbale di pignoramento immobili;</u>**

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Foggia in data 09 novembre 2021, numero 4313 di repertorio

A[redacted]

Contro:
[redacted]on sede in Manfredonia (FG), codice fiscal[redacted]
Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili:
in comune di Manfredonia (FG)
NCEU fg. 34 part. 75 sub 1 (ex part. 75) nat. D/2 piano T Contrada Ortolino
NTC fg. 34 part. 75 nat EU are 9.41
NCEU fg. 34 part. 76 sub 1 (ex part. 76) nat. D/8 piano T Contrada Ortolino
NTC fg. 34 part. 76 nat EU are 10.06
Quadro D: la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro b. Si precisa che BPER BANCA SPA ha ceduto con contratto di cessione di crediti stipulato in data 01 giugno 2020 ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge 30 aprile 1999, n. 130 un pacchetto di crediti in sofferenza, tra cui quello in oggetto, alla società SPRING SPV SRL, e la notizia di tale cessione è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale (parte II) n. 66 del 6 giugno 2020. Ai sensi dei predetti articoli 58 d. lgs 01 settembre 1993 numero 385 e 4 e 7.1 legge 30 aprile 1999 numero 130 le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validità ed il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione.
A margine della stessa non risultano annotazioni scritte

ULTERIORI PRECISAZIONI

A nome dei soggetti ispezionati risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.

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

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;

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 presso la cancelleria del Tribunale di Foggia in data 12/04/2023 si è acclarata la presenza del pignoramento individuato con R.G.Es. n. 437/2018 affidato al G.E. dott.ssa Patti, situazione prontamente rapportata al G.E. per le decisioni del caso

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

Considerando che il pignoramento è stato effettuato ad una Società si è omessa la richiesta dell'estratto di matrimonio in quanto influente per i fini della presente.

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

Il bene che risulta essere di proprietà della Società esecutata, oggetto del presente rapporto, sono n. 2 corpi di fabbrica siti in Manfredonia (FG) alla località Ortolino e siti in zona omogena E zona Agricola del vigente P.R.G., come di seguito riportati:

a) <u>Immobile sito in Manfredonia (FG), alla contrada Ortolino (sala ricevimenti/ ristorante)</u>

Allo stesso si accede direttamente dalla Strada Statale 89 Garganica, per mezzo di una strada sterrata si arriva ad un cancello carrabile, che dà accesso ad un vialetto asfaltato che porta ad un altro cancello carrabile che immette in un'area, non oggetto di pignoramento, che permette l'accesso all'immobile staggito.
Lo stesso confina a nord, a sud ed ad ovest con la p.lla 874 (non oggetto di pignoramento), ad est con le p.lle 452, 870 e 77 (non oggetto di pignoramento).
E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 34, p.lla 76, sub. 1, cat. D/8** *Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*, rendita € 7.657,00.

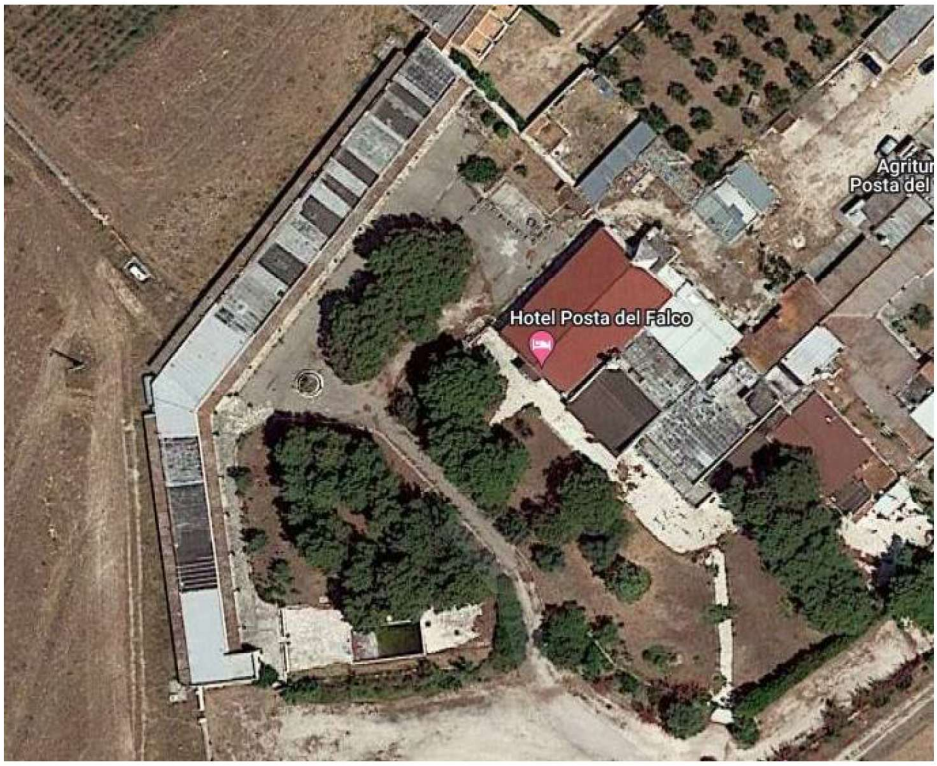
b) <u>Immobile sito in Manfredonia (FG), alla contrada Ortolino (albergo)</u>

Allo stesso, come l'immobile al precedente p.to a) si accede direttamente dalla Strada Statale 89 Garganica, per mezzo di una strada sterrata si arriva ad un cancello carrabile, che dà accesso ad un vialetto asfaltato che porta ad un altro cancello carrabile che immette in un'area, non oggetto di pignoramento, che permette l'accesso all'immobile staggito.
Lo stesso confina a nord con la p.lla 861, a sud con la p.lla 854, ad ovest con le p.lle 486 e 856 ed ad est con la p.lla 874 (tutte le p.lle confinanti non oggetto di pignoramento).
E' censito in Catasto Fabbricati al del comune di Manfredonia al **foglio 34, p.lla 75, sub. 1, cat. D/2** *Alberghi e pensioni*, rendita € 5.820,00.
Si precisa che l'area circostante gli immobili che ne da accesso e mette in comunicazione gli stessi non è oggetto di pignoramento.

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 SOGEI

Dal sopralluogo fatto il bene oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Non risulta in linea con la l'aerofotogrammetrico in quanto la foto non risulta aggiornata, come si può vedere dalle immagini di seguito riportate.

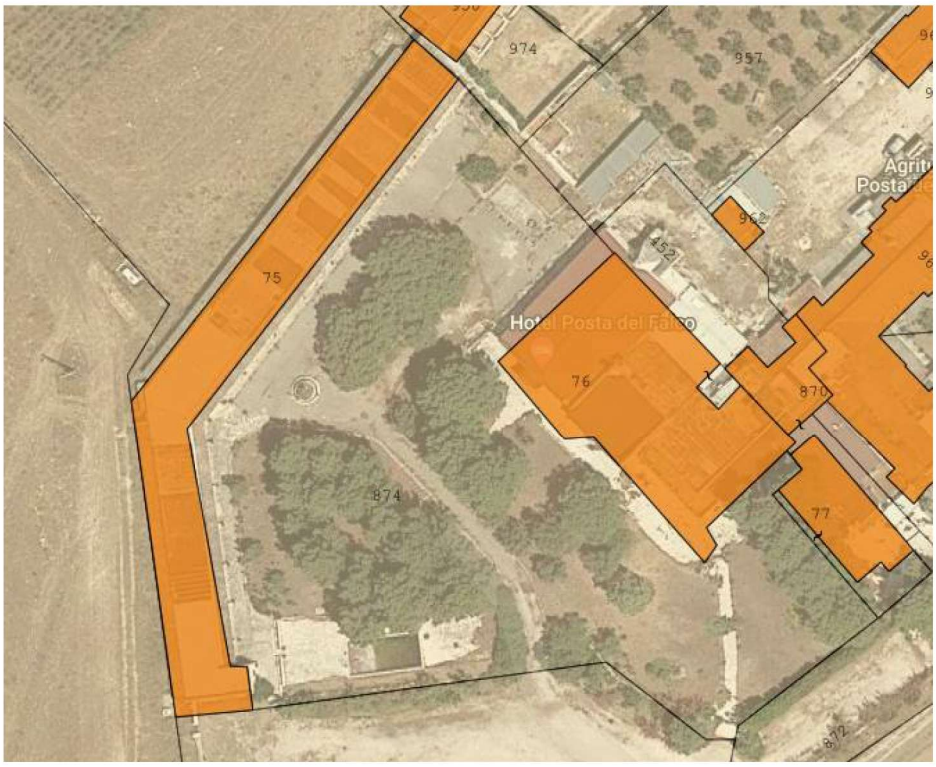
Aerofotogrammetrico - Immagine tratta dal sito "Formaps"



Catastale - Immagine tratta dal sito "Formaps"



Sovrapposizione tra aerofotogrammetrico e catastale - Immagine tratta dal sito "Formaps"



Comunque 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 (a prescindere della forma del fabbricato a) che non è aggiornato nell'aerofotogrammetrico) in quanto la mappa catastale è leggermente spostata rispetto all'Ortofoto.

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

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è una struttura ricettiva in disuso, realizzata all'interno di un lotto di terreno non interessato dall'atto di pignoramento.

La struttura è costituita da più blocchi:

- **il blocco sale ricevimenti/ ristorante**

  si sviluppa su un unico piano fuori terra con altezze variabili da m. 4.50 a 3.00, è composto da portico che dà accesso alla hall, a cui sono annessi la direzione, il bar, il locale guardaroba, i servizi divisi tra uomo/ donna, le due sale ristorante (una più piccola e quella principale), la cucina con annessa pasticceria, spogliatoio/ servizi, la zona lavaggio e una piccola cantinetta.



- **il blocco alloggi**, si sviluppa su un unico piano fuori terra con altezza media di m. 2.70, lo stesso si compone di n. 32 alloggi, una hall con sala colazioni ed una lavanderia. Il tutto è coronato da due porticati, uno sul lato principale che dà accesso agli alloggi ed uno ubicato sul fronte posteriore (allo stato attuale inaccessibile) della struttura.



BLOCCO SALE RICEVIMENTI/ RISTORANTE

Lo stesso si presenta come una struttura di forma pressoché regolare, realizzata in muratura portante di vario spessore, coperture a falda unica o doppia e si sviluppa su un unico piano fuori terra per una superficie di circa 1.024,00 mq.




L'accesso alla struttura è consentito tramite la hall che collega direttamente l'ufficio di direzione, il locale guardaroba, il bar, i servizi e la prima sala ricevimenti che immette a sua volta in quella più grande. L'accesso inoltre è consentito dall'area esterna direttamente alla sala principale, quest'ultima è direttamente collegata per mezzo di varchi schermati da pannelli in cartongesso alla zona cucina e lavaggio. La zona preparazione e conservazione cibi allo stato attuale risulta interna e non accessibile direttamente dall'esterno.














Le facciate esterne risultano intonacate a rustico mentre quelle interne sono diverse per i vari ambienti, la sala principale risulta tutta rivestita in cartongesso (pareti e soffitto) la sala più piccola ha le pareti intonacate ad eccezione di una che è rifinita con pietra di diversa pezzatura, stessa soluzione è stata adottata nella hall, dove si sono rimarcati gli elementi strutturali (pilastri ed archi) con un rivestimento in pietra e le altre pareti sono state intonacate, le pareti dei servizi al pubblico risultano rifinite con intonaco, ceramica e pietra, quelle della zona preparazione e conservazione alimenti sono rifinite con intonaco e rivestimento in ceramica. I pavimenti in base alle diverse destinazioni sono in pietra, ceramica e legno in doghe. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, mentre quelli interni sono in legno senza specchiature, la porta di ingresso della hall e quelle delle sale ristorante hanno tutte aperture verso l'esterno.

L'ingresso dall'esterno della sala principale è protetto da una struttura realizzata con vetrate laterali mentre a protezione dell'ingresso dalla hall e dell'altra sala ricevimenti sono stati realizzati n. 2 porticati.

Nelle zone comuni quali la hall e le due sale ristorante è presente un impianto di riscaldamento con ventilconvettori a parete oltre a climatizzatori. La struttura è altresì dotata anche di camini ubicati uno nella hall e gli altri due nelle due sale ristorante (uno per parte). Nella cucina l'estrazione dei fumi è garantita dalla cappa posta sopra il blocco fuochi, che per mezzo di canale ubicato nella controsoffittatura estrae gli stessi all'esterno.







BLOCCO ALLOGGI

Si presenta come una struttura di forma pressoché regolare composta da due rettangoli, realizzata in muratura portante di vario spessore, copertura a falda unica e si sviluppa su un unico piano fuori terra per una superficie di circa 900,00 mq.






In questo blocco trovano allocazione le n. 32 camere che seguono pressoché lo stesso schema modulare ad eccezioni di 2 camere più grandi che erano utilizzate come suites, una hall ubicata (in posizione centrale rispetto agli alloggi) con annessa sala colazione, piccolo ufficio, caffetteria e servizi ed all'estremità sud degli alloggi è posizionato un locale utilizzato quale lavanderia. L'accesso ai vari ambienti è diretto dall'esterno.

Le facciate esterne risultano intonacate a rustico mentre quelle interne sono diverse per i vari ambienti, quelle delle camere sono intonacate, quelle degli ambienti comuni quali hall e sala colazioni sono intonacate e in parte rivestite con pietra, le pareti dei servizi al pubblico risultano rifinite con intonaco e ceramica.

I pavimenti in base alle diverse destinazioni sono in legno in doghe (hall), in listellato (camere) e ceramica (servizi). Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, mentre quelli interni sono in legno senza specchiature, la porta di ingresso della hall ha aperture verso l'esterno.

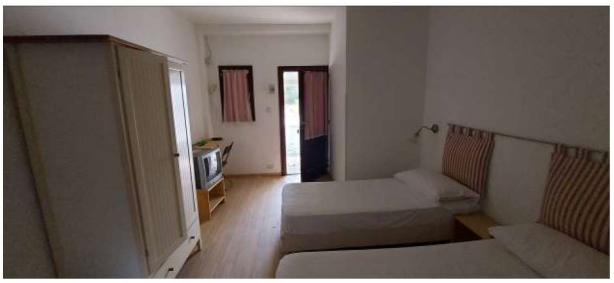
A rifinire e proteggere gli ingressi alla struttura sono stati realizzati n. 2 porticati, uno a protezione della parte anteriore e uno (inaccessibile allo stato attuale) realizzato nella parte posteriore

Nelle zone comuni quali la hall e nelle camere il riscaldamento/ raffrescamento è garantito da split a parete.

CAMERA TIPO: i due corpi che compongono il "blocco alloggi" molto probabilmente realizzate in due epoche diverse, racchiudono schemi di camere diverse:

- quello alla sx della hall accoglie 12 camere di cui una suite (con una superficie maggiore rispetto alle altre), le camere sono pressoché uguali due a due come dimensioni,

dotazioni e finiture, infatti tutte possiedono pavimenti in listellato effetto legno, le pareti sono intonacate e pitturate di bianco. Hanno tutte un'altezza media di m. 2.70, i bagni sono tutti con finestre che danno sul retro della struttura e sono rifiniti (pareti e pavimenti) in ceramica e dotati di lavabo, w.c., bidet e doccia. Ogni camera è dotata di impianto di riscaldamento/ raffrescamento a split;




- quello alla dx della hall accoglie 19 camere di cui una suite e le due estreme con una superficie maggiore rispetto alle altre che sono racchiuse in 4 gruppi da 4 camere l'una. Le camere sono pressoché uguali come dimensioni, dotazioni e finiture, infatti tutte sono rifinite con pavimenti in listellato effetto legno, le pareti sono intonacate e pitturate di bianco. Hanno tutte un'altezza media di m. 2.70, i bagni delle camere verso l'ingresso sono ciechi, mentre quelli delle camere retrostanti sono tutti con finestre che danno sul retro della struttura e sono rifiniti (pareti e pavimenti) in ceramica e dotati di lavabo, w.c., bidet e doccia. Ogni camera è dotata di impianto di riscaldamento/ raffrescamento a split;






Per quanto riguarda gli impianti dell'intera struttura ristorativa/ alberghiero non sono state

reperite le certificazioni previste per legge anche se la stessa è dotata di due certificati di agibilità rilasciati dal Comune di Manfredonia, uno per la struttura ristorativa (prot. n. 20569 del 03/09/1986) e uno per la struttura alberghiera (prot. n. 56533 del 29/12/1986).

Lo stato di conservazione è pressoché sufficiente, quello che si rivela palesemente è l'abbandono della struttura e quindi le problematiche che si evidenziano sono relative al mancato utilizzo e manutenzione ordinaria della stessa e vanno dalla sporcizia, al deterioramento delle finiture ad alcuni problemi di condensa a livello delle coperture e pareti, alla mancanza di revisione degli infissi esterni ed interni ed infine gli impianti. Essendo staccate le utenze non si è potuto accertare il corretto funzionamento delle stesse. Si evidenzia altresì che non essendo servita la zona dal servizio di acqua e fogna l'approvvigionamento idrico della struttura ristorativa/ alberghiera era ed è consentito mediante l'utilizzo di autobotte per il trasporto di acqua potabile stoccata in cisterne che non si sono potute visionare, mentre la fogna confluisce in apposita vasca Imhoff che periodicamente, in base all'uso, deve essere svuotata.

Le strutture in questione non sono dotate di pertinenze e come già detto sono ubicate su area non oggetto di pignoramento.

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

Ogni processo di valutazione è funzione dei dati e delle informazioni disponibili sul mercato. Per un compendio immobiliare a destinazione ristorativa/ alberghiera come nel caso di specie, la zona non presenta un mercato dinamico che può fornire dati attuali e veritieri in quanto non sono presenti altre vendite o locazioni di immobili simili, pertanto in considerazione di quanto sopra riportato si ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo del costo di costruzione, con il quale si determinerà il più probabile valore di costruzione del compendio in esame secondo una procedura comparativa, che assume come parametro fondamentale il prezzo medio di costruzioni (distinte per tipologie costruttive e funzionali) relativo a strutture analoghe (per struttura, impianti, etc.) a quella oggetto della presente analisi.

Il costo di costruzione al mq. che si adotterà nella presente stima sarà quello ricavato dai dati Cresme (come allegati)

QUESITO DI STIMA IN DATA 12/02/2023

LOTTO A – STRUTTURA RISTORATIVA/ ALBERGHIERA sita in Manfredonia (FG), alla contrada Ortolino

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima costo del costo di costruzione sono le seguenti:

- la stima del valore di mercato del terreno
- la stima del costo di costruzione a nuovo degli edifici
- la stima del deprezzamento

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Nella situazione di specie si ritiene di calcolare a corpo il valore del terreno considerando la esigua dimensione e che i terreni limitrofi caratterizzati dalla Zona E del PRG del Comune di Manfredonia sono a destinazione pascolo con prezzi irrisori, pertanto lo scrivente ha ritenuto congruo un valore totale dell'intera superficie dove sorgono i soli fabbricati pari ad € 5.000,00

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO DEGLI EDIFICI

Si precisa che il costo al mq, secondo i parametri Cresme (allegati) è pari a 961.94 €/mq, pertanto il più probabile valore di mercato per la struttura ristorativa/ alberghiera sita in Manfredonia (FG) alla località Ortolino – piano terra è pari a:

€ 961.94 x mq. 1.853,20 = € 1.782.667,21

- Sup. sale ricevimenti/ ristorante = mq. 525.00
- Sup. alloggi = mq. 739.00
- Sup. cucina/servizi ristorante = mq. 499.00
- Sup. cucina/servizi alloggi = mq. 158.00
- Sup. tettoie ristorante = mq. 100.00
- Sup. tettoie alloggi = mq. 225.00

- Sup. comm. sale ricevimenti/ ristorante = mq. 525.00 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 525.00
- Sup. comm. alloggi = mq. 739.00x Coeff. Corr. 100 % = mq. 739.00
- Sup. comm. cucina/servizi ristorante = mq. 499.00 x Coeff. Corr. 60 % = mq. 299.40
- Sup. comm. cucina/servizi alloggi = mq. 158.00 x Coeff. Corr. 60 % = mq. 94.80
- Sup. comm. tettoie ristorante = mq. 100.00 x Coeff. Corr. 60 % = mq. 60.00
- Sup. comm. tettoie alloggi = mq. 225.00 x Coeff. Corr. 60 % = mq. 135.00

Totale sup. commerciale = mq. 1.853.20

Al costo di costruzione comprensivo dell'utile di impresa vanno aggiunti anche i costi relativi ai costi dei provvedimenti autorizzativi, spese di urbanizzazione primarie e secondarie (nel caso di specie i tali costi non si calcolano in quanto la zona non è servita da urbanizzazioni) ed i costi relativi agli oneri professionali quantificabili nel 9% del costo di costruzione

€ 1.782.667,21 x 9% = € 160.440,04

RIEPILOGANDO IL COSTO COMPLESSIVO È PARI AD € 1.948.107,25

(€ 5.000.00 + € 1.782.667,21 + € 160.440,04)

STIMA DEL VALORE DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento dell'immobile è calcolato in considerazione della vita utile dei materiali, rapportati alle sottostanti macro categorie

strutture inc. 30% del c.c.	584.432,18 €	x1-(36/100)	374.036,59 €
finiture inc. 35% del c.c.	681.837,54 €	x1-(20/30)	227.279,18 €
imp. Civili inc. 30% del c.c.	584.432,18 €	x1-(20/25)	116.886,44 €
imp. Speciali inc. 5% del c.c.	97.405,36 €	x1-(20/25)	19.481,07 €
	1.948.107,25 €	totale	737.683,28 €

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A

Accertati tutti i valori fin qui richiamati si può definire il valore del Lotto A – Struttura ristorativa/ alberghiera detraendo dal Valore dell'immobile come sopra calcolato il deprezzamento della struttura come segue:

VALORE DI MERCATO = € 1.948.107,25 - € 737.683,28 = € 1.210.423,99, **ARROT. 1.210.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 70.000,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – mancanza/rinnovo agibilità/ abitabilità = dall'analisi dei titoli abilitativi in sanatoria e ulteriore richiesta di sanatoria del 2003 si sono accertate delle difformità tra quanto assentito e lo stato di fatto, diversa distribuzione interna, chiusura parziale di parte del cortile interno oltre ad una tettoia oggetto di pignoramento chiusa ed annessa ad altro sub (quest'ultima oggetto di condono del 2003), non oggetto di pignoramento, pertanto sarebbe opportuno procedere ad una sanatoria generale relativa alle modifiche, con conseguente variazione catastale e rilascio di nuova agibilità = € 9.500,00
- ✓ spese condominiali = € 0,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari al 5% del valore di mercato comprensiva degli oneri per acquisizione e frazionamento area o istituzione di servitù di passaggio che collega e garantisca l'accesso ai fabbricati considerando che il pignoramento è stato fatto solo sui fabbricati che così come dislocati sono posizionati su un'area non oggetto di pignoramento= € 60.500,00

Riduzione del valore di mercato = € 1.210.000,00 - € 70.000,00 = € 1.140.000,00

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Manfredonia risulta che per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 53/S relativa alla ricostruzione del corpo di fabbrica attualmente adibito a sala ristorante e ristrutturazione dei locali a questa adiacenti;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 113/S relativa alla trasformazione del fabbricato in albergo;
- Agibilità prot. 20569 del 03/09/1986 abitabilità/ agibilità ristorante;
- Agibilità prot. 56533 del 29/12/1986 agibilità dell'albergo
- Inoltre con il condono 2003 è stata inoltrata una nuova richiesta di condono ad oggi non ancora rilasciato e relativo ad una parte di pergolato chiuso e trasformato con annessine ad un'altra parte del fabbricato (non oggetto di pignoramento) accatastato al fgl 34, p.lla 77, sub. 1

In merito allo stato di possesso: l'immobile di cui al LOTTO A È NEL POSSESSO è nella disponibilità della Società esecutata anche se attualmente lo stesso non risulta utilizzato da tempo.

4.bis Proceda 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 omogenizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superfice commerciale vendibile

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttovi:

LOTTO A – STRUTTURA RISTORATIVA/ ALBERGHIERA sita in Manfredonia (FG), alla contrada Ortolino

- Sup. comm. sale ricevimenti/ ristorante	= mq. 525.00 x Coeff. Corr. 100 %	=	mq. 525.00
- Sup. comm. alloggi	= mq. 739.00x Coeff. Corr. 100 %	=	mq. 739.00
- Sup. comm. cucina/servizi ristorante	= mq. 499.00 x Coeff. Corr. 60 %	=	mq. 299.40
- Sup. comm. cucina/servizi alloggi	= mq. 158.00 x Coeff. Corr. 60 %	=	mq. 94.80
- Sup. comm. tettoie ristorante	= mq. 100.00 x Coeff. Corr. 60 %	=	mq. 60.00
- Sup. comm. tettoie alloggi	= mq. 225.00 x Coeff. Corr. 60 %	=	mq. 135.00

TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 1.853,20

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

Il bene di che trattasi, considerate le dimensioni, i valori, etc., è da considerarsi come bene singolo ed indivisibile al di sotto del singolo LOTTO così come individuato nei paragrafi in precedenza.

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 RISTORATIVA/ ALBERGHIERA sita in Manfredonia (FG), alla contrada Ortolino

Struttura ristorativa/alberghiera che si compone di due corpi di fabbrica principali, la parte ristorativa composta da 2 sale ristorante, cucina, bar, direzione e accessori/ servizi annessi, la parte alberghiera composta da n. 32 camere, hall con sala colazioni e servizi annessi.

Gli immobili non sono dotati di pertinenze.

La struttura ristorativa confina a nord, a sud ed ad ovest con la p.lla 874 (non oggetto di pignoramento), ad est con le p.lle 452, 870 e 77 (non oggetto di pignoramento).
E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 34, p.lla 76, sub. 1, cat. D/8** *Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*, rendita € 7.657,00.

La struttura alberghiera confina a nord con la p.lla 861, a sud con la p.lla 854, ad ovest con le p.lle 486 e 856 ed ad est con la p.lla 874 (tutte le p.lle confinanti non oggetto di pignoramento).
E' censita in Catasto Fabbricati al del comune di Manfredonia al **foglio 34, p.lla 75, sub. 1, cat. D/2** *Alberghi e pensioni*, rendita € 5.820,00.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 1.210.000,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

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

Il bene, individuato quale Lotto Unico sopra riportato, risulta nel possesso della Società esecutata, non si sono potute visionare bollette relative alle utenze in quanto come riferito tramite pec dal liquidatore e legale rappresentante la Società non ha alcuna utenza e pertanto non sono in possesso di bollette.

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:

- Il lotto non fa parte di un condominio;
- non risultano spese scadute e non pagate dall'esecutato;
- non risultano vincoli di carattere storico-artistico;
- i vincoli interessati sono quelli come previsti da PRG e strumenti urbanistici inessere

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

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:

- il lotto non è costituito in condominio;

LOTTO A – STRUTTURA RISTORATIVA/ ALBERGHIERA sita in Manfredonia (FG), alla contrada Ortolino

---

FGL 34 – P.LLA 75 – Catasto Terreni

- TRASCRIZIONE del 07/12/2021 - Registro Particolare 22566 Registro Generale 28416
  Pubb. Uff. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4313 del 09/11/2021
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FGL 34 – P.LLA 75 – SUB 1 – Catasto Fabbricati

- TRASCRIZIONE del 30/03/1992 - Registro Particolare 5511 Registro Generale 6621
  Pubblico ufficiale ALBA MAZZEO Repertorio 25225 del 28/02/1992
  ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
- ISCRIZIONE del 24/03/2010 - Registro Particolare 965 Registro Generale 6542
  Pubblico ufficiale STANGO ANTONIO Repertorio 4554/3064 del 22/03/2010
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 14257 Registro Generale 19061
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5342 del 26/08/2018
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 07/12/2021 - Registro Particolare 22566 Registro Generale 28416
  Pubb. Uff. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4313 del 09/11/2021
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FGL 34 – P.LLA 76 – Catasto Terreni

- TRASCRIZIONE del 07/12/2021 - Registro Particolare 22566 Registro Generale 28416
  Pubb. Uff. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4313 del 09/11/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FGL 34 – P.LLA 76 – SUB 1 – Catasto Fabbricati

- TRASCRIZIONE del 30/03/1992 - Registro Particolare 5511 Registro Generale 6621
  Pubblico ufficiale ALBA MAZZEO Repertorio 25225 del 28/02/1992
  ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
- ISCRIZIONE del 24/03/2010 - Registro Particolare 965 Registro Generale 6542
  Pubblico ufficiale STANGO ANTONIO Repertorio 4554/3064 del 22/03/2010
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 24/03/2010 - Registro Particolare 4473 Registro Generale 6543
  Pubblico ufficiale STANGO ANTONIO Repertorio 4554/3064 del 22/03/2010
  ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI FITTI
- ISCRIZIONE del 18/01/2016 - Registro Particolare 65 Registro Generale 1007
  Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1530/4316 del 15/01/2016
  IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- TRASCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 14257 Registro Generale 19061
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5342 del 26/08/2018
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 07/12/2021 - Registro Particolare 22566 Registro Generale 28416
  Pubb. Uff. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4313 del 09/11/2021
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

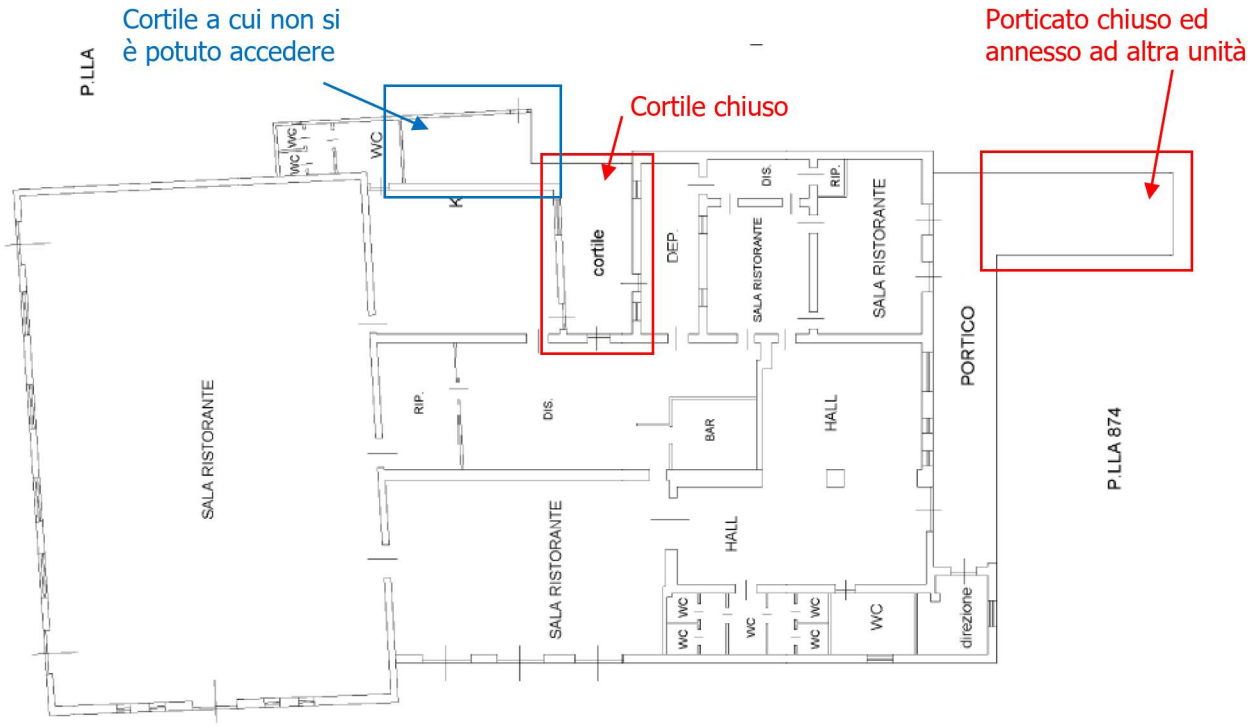
LOTTO A – STRUTTURA RISTORATIVA/ ALBERGHIERA sita in Manfredonia (FG), alla contrada Ortolino

---

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 53/S relativa alla ricostruzione del corpo di fabbrica attualmente adibito a sala ristorante e ristrutturazione dei locali a questa adiacenti;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 113/S relativa alla trasformazione del fabbricato in albergo;
- Agibilità prot. 20569 del 03/09/1986 abitabilità/ agibilità ristorante;
- Agibilità prot. 56533 del 29/12/1986 agibilità dell'albergo

Inoltre con il condono 2003 è stata inoltrata una nuova richiesta di condono ad oggi non ancora rilasciato e relativo ad una parte di pergolato chiuso e trasformato con annessine ad un'altra parte del fabbricato (non oggetto di pignoramento) accatastato al fgl 34, p.lla 77, sub. 1

Dal raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto sul posto si sono riscontrate delle difformità relative alle divisioni interne, alcune varianti prospettiche relative alla posizione delle aperture e quello che risulta cortile (vicino alla cucina) di fatto in parte è stato chiuso con strutture leggere e si è creato un altro laboratorio annesso alla cucina, mentre la parte eccedente non si è potuta visionare in quanto non vi si è potuto accedere.



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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora 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 oggetto del presente rapporto di valutazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo scrivente ha preferito non redigerlo in quanto come già riportato in precedenze la stessa è in disuso e stato di abbandono da anni e quindi non si è potuta accertare la funzionalità degli impianti che comunque a seguito del mancato funzionamento avranno bisogno di revisione e adeguamento pertanto si è deciso di soprassedere alla redazione dell'APE per non dare dati che potrebbero non essere veritieri.

LOTTO A – STRUTTURA RISTORATIVA/ ALBERGHIERA sita in Manfredonia (FG), alla contrada Ortolino

---

a) La struttura, sita nel Comune di Manfredonia (FG) alla località Ortolino – piano terra, risulta regolarmente accatastata;

b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;

c) Da quanto riscontrato agli atti del Comune di Manfredonia la struttura di che tratta il presente rapporto di valutazione è stata oggetto di:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 53/S relativa alla ricostruzione del corpo di fabbrica attualmente adibito a sala ristorante e ristrutturazione dei locali a questa adiacenti;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 113/S relativa alla trasformazione del fabbricato in albergo;

Inoltre con il condono del 2003 è stata presentata un'altra istanza per cui ad oggi non è stata ancora rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria;

d) Gli immobili staggiti non sono conformi ai titoli abilitativi sopra riportati;

e) Dal raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione con i titoli abilitativi reperiti e le planimetrie catastali acquisite è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche aumento di volume tramite la chiusura di una parte di cortile interno e la chiusura di una parte di porticato che è stato annesso ad un'altra u.i. non oggetto di pignoramento;

f) L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, non fa parte di edilizia convenzionata;

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 di che trattasi non rientra in quanto previsto dall'art. 1-quater come sopra, in quanto risulta essere catastalmente classificato come A/2.

RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO A – STRUTTURA RISTORATIVA/ ALBERGHIERA sita in Manfredonia (FG), alla contrada Ortolino

Tipologia del bene	Ristorativa/ Alberghiera
Sommaria descrizione	Ristorante ed albergo siti a piano terra, privi di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	- Struttura sita in Manfredonia (FG), alla loc. Ortolino – p.t.; La struttura ristorativa confina a nord, a sud ed ad ovest con la p.lla 874 (non oggetto di pignoramento), ad est con le p.lle 452, 870 e 77. Censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 34, p.lla 76, sub. 1, cat. D/8** *Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*, rendita € 7.657,00. La struttura alberghiera confina a nord con la p.lla 861, a sud con la p.lla 854, ad ovest con le p.lle 486 e 856 ed ad est con la p.lla 874. Censita in Catasto Fabbricati al del comune di Manfredonia al **foglio 34, p.lla 75, sub. 1, cat. D/2** *Alberghi e pensioni*, rendita € 5.820,00. L'area di accesso e che circonda i corpi di fabbrica interessati non è oggetto di pignoramento
Attuale proprietario	Società [redacted]
Titolo di Possesso	- Riunione di usufrutto alla nuda proprietà giusta voltura d'ufficio del 10/01/2001 prot. n. 8257 rettifica intestazione istanza n. 155/2001 (n. 354.2/2001), in morte di [redacted] nata a Manfredonia (FG) il 21/09/1911 [redacted]; - Atto di conferimento in società rogito notaio Alba Mazzeo di Foggia in data 28/02/1992 numero 25225 di rep., trascritto a Foggia il 30/05/1992 ai numeri 5511/6621, con il quale riceveva dal sig. [redacted] Manfredonia (FG) il 9/12/1940, c. f. [redacted] diritto di intera nuda proprietà sugli immobili in comune di Manfredonia (FG) censiti al NCEU fg. 34 part. 75 nat. D/2 piano T Contrada Ortolino, NCEU fg. 34 part. 76 nat. C/1 mq. 966 piano T Contrada Ortolino.
Eventuale stato di comproprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	<u>FGL 34 – P.LLA 75 – Catasto Terreni</u> - TRASCRIZIONE del 07/12/2021 – Reg. Par. 22566 Reg. Gen. 28416 Pubb. Uff. UNEP presso il Tribunale di Foggia Rep. 4313 del 09/11/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili <u>FGL 34 – P.LLA 75 – SUB 1 – Catasto Fabbricati</u> - TRASCRIZIONE del 30/03/1992 – Reg. Par. 5511 Reg. Gen. 6621 Pubblico ufficiale Alba Mazzeo Rep. 25225 del 28/02/1992 Atto tra vivi – Conferimento in società - ISCRIZIONE del 24/03/2010 – Reg. Par. 965 Reg. Gen. 6542 Pubblico ufficiale Stango Antonio Rep. 4554/3064 del 22/03/2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

	fondiario - TRASCRIZIONE del 17/09/2018 – Reg. Par. 14257 Reg. Gen. 19061 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia Rep. 5342 del 26/08/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili - TRASCRIZIONE del 07/12/2021 – Reg. Par. 22566 Reg. Gen. 28416 Pubb. Uff. UNEP presso il Tribunale di Foggia Rep. 4313 del 09/11/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili <u>FGL 34 – P.LLA 76 – Catasto Terreni</u> - TRASCRIZIONE del 07/12/2021 – Reg. Par. 22566 Reg. Gen. 28416 Pubb. Uff. UNEP presso il Tribunale di Foggia Rep. 4313 del 09/11/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili <u>FGL 34 – P.LLA 76 – SUB 1 – Catasto Fabbricati</u> - TRASCRIZIONE del 30/03/1992 – Reg. Par. 5511 Reg. Gen. 6621 Pubblico ufficiale Alba Mazzeo Rep. 25225 del 28/02/1992 Atto tra vivi – Conferimento in società - ISCRIZIONE del 24/03/2010 – Reg. Par. 965 Reg. Gen. 6542 Pubblico ufficiale Stango Antonio Rep. 4554/3064 del 22/03/2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - TRASCRIZIONE del 24/03/2010 – Reg. Par. 4473 Reg. Gen. 6543 Pubblico ufficiale Stango Antonio Rep. 4554/3064 del 22/03/2010 Atto tra vivi – Cessione di fitti - ISCRIZIONE del 18/01/2016 – Reg. Par. 65 Reg. Gen. 1007 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1530/4316 del 15/01/2016 Ipoteca con. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo - TRASCRIZIONE del 17/09/2018 – Reg. Par. 14257 Reg. Gen. 19061 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia Rep. 5342 del 26/08/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili - TRASCRIZIONE del 07/12/2021 – Reg. Par. 22566 Reg. Gen. 28416 Pubb. Uff. UNEP presso il Tribunale di Foggia Rep. 4313 del 09/11/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Stato di occupazione	Nella disponibilità della Società esecutata
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto non corrisponde a quello legittimato dal Comune di Manfredonia
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificati di Abitabilità/Agibilità ma gli stessi devono essere aggiornati
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 1.210.000,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%

Manfredonia, 22/12/2023

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro

ALLEGATI

- documentazione fotografica
- catasto - ortofoto
- mappa
- visura catastale
- planimetria catastale
- rilievo stato di fatto
- dati cresme
- ispezione ipotecaria
- titoli abilitativi