

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

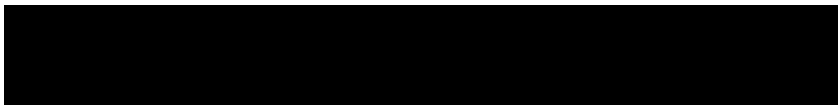
**III SEZIONE CIVILE**

**G. E. DOTTOR MICHELE PALAGANO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 503/2017**

**Condominio Villaggio Turistico "Foggiamare" c./**



**C.T.U. Arch. Francesco Corsano**



Arch. Francesco Corsano

tel. 0881197014 - 3474143859

71036 Lucera, via N. Campanile, 6

francescocorsano@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI FOGGIA****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****R.G.E. n. 503/2017****III. mo Sig. G.E. Dott. Michele Palagano della III Sez. Civile del****Tribunale di Foggia****1. Premessa.**

Con ordinanza del 06/11/2019, il Dott. Palagano nominò me sottoscritto Arch. Francesco Corsano, con studio in Lucera alla via Nicola Campanile n. 6 ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n. 1189, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento, promosso dal Condominio Villaggio Turistico "Foggiamare", [REDACTED] iscritto al R.G.E. n. 503/2017. La S.V.I. mi invitò a comparire in Cancelleria, il giorno 08/11/2019, per il giuramento di rito ed il



conferimento del mandato di cui al verbale. Il G.E., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione ed all'accesso presso i pubblici uffici, rinviò la causa per il prosieguo all'udienza del 10/03/2020; inoltre, dispose il deposito telematico della consulenza entro il 26/01/2020.

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Come previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandate a.r. e p.e.c., inviate il 25/11/2019 e 23/12/2019, le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio e furono concluse il giorno 15/01/2020. Il Geom. Lippari Alessandro, amministratore p.t. del Condominio Villaggio "Foggiamare", mi condusse presso il fabbricato, i parcheggi ed i posti auto che si trovano nel comune di Zapponeta; quindi, procedetti ad ispezionare e fotografare i luoghi (cfr. allegato D: fotografie). Non erano presenti la ditta proprietaria, gli avvocati e consulenti tecnici di parte. Durante l'accesso, eseguii anche i rilievi metrici e fotografici e verificai la corrispondenza con le mappe catastali. Inoltre, procedetti a verificare le dotazioni riguardanti la climatizzazione, il riscaldamento e l'illuminazione (cfr. all. A: verbale di sopralluogo). Ho, inoltre, riscontrato quanto richiestomi nel mandato, recandomi presso l'Ufficio Urbanistica e gli uffici dello Stato Civile ed Anagrafe dei Comuni di Zapponeta e di Foggia, per richiedere e ritirare i seguenti documenti:

- a) Estratto dell'atto di matrimonio e stato di famiglia
- b) Titoli edilizi.

Inoltre, mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, servizio di pubblicità immobiliare di Lucera, per chiedere le visure



catastali e le planimetrie aggiornate.

### **3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

#### **Quesito 1. Controllo preliminare della completezza della documentazione.**

La documentazione contenuta nel fascicolo, di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c., è completa ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti, nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

#### **Quesito 1 bis.**

I beni sono giunti [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Aurelio Trombetta del 10/07/'87, trascritto il 17/07/'87, nn. 12513/223840, dalla società Lido dei Normanni Srl di Zapponeta.

I beni alle particelle 884 e 899 [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Aurelio Trombetta del 05/02/'88, trascritto il 09/02/'88, nn. 2681/233686, dalla società Lido dei Normanni Srl di Zapponeta.

#### **Quesito 1 ter.**

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Foggia - Territorio, servizi catastali, lo scrivente ha verificato la corrispondenza dei dati catastali degli immobili, con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

#### **Quesito 1 quater.**

Sussistono altre procedure esecutive, gravanti sul bene censito al foglio 109, particella 855, subalterno 17 (albergo).

#### **Quesito 1 quinquies.**

[REDACTED] (v. all. B: Estratto dell'atto



di matrimonio e stato di famiglia).

**Quesito 2. Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.**

I beni pignorati sono i seguenti, tutti censiti nel Catasto dei fabbricati del comune di Manfredonia:

- 1) Parcheggio per 20 auto scoperto, nel comune di Zapponeta (FG), S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1081, mq. 474, proprietà per 1/1;
- 2) Parcheggio per 20 auto scoperto, nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1082, mq. 275, proprietà per 1/1;
- 3) Parcheggio per 13 auto scoperto, nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1098, mq. 172, proprietà per 1/1;
- 4) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1477, sub. 14, mq. 13, proprietà per 1/1;
- 5) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1571, sub. 2, mq. 11, proprietà per 1/1;
- 6) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1571, sub. 10, mq. 12, proprietà per 1/1;
- 7) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1571, sub. 14, mq. 12,



proprietà per 1/1;

8) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1571, sub. 33, mq. 12, proprietà per 1/1;

9) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1571, sub. 34, mq. 12, proprietà per 1/1;

10) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1571, sub. 35, mq. 12, proprietà per 1/1;

11) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1571, sub. 36, mq. 12, proprietà per 1/1;

12) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1684, sub. 20, mq. 7, proprietà per 1/1;

13) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1684, sub. 21, mq. 7, proprietà per 1/1;

14) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1684, sub. 22, mq. 7, proprietà per 1/1;

15) N. 7 posti auto scoperti nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1683, sub. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, mq. 10 ciascuno, proprietà per 1/1;



- 16) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 2, mq. 12, proprietà per 1/1;
- 17) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 3, mq. 10, proprietà per 1/1;
- 18) N. 5 posti auto scoperti nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 4, 5, 6, 7, 8, mq. 11 ciascuno, proprietà per 1/1;
- 19) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 9, mq. 13, proprietà per 1/1;
- 20) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 10, mq. 20, proprietà per 1/1;
- 21) N. 8 posti auto scoperti nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, mq. 12 ciascuno, proprietà per 1/1;
- 22) N. 3 posti auto scoperti nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 30, 32, 37, mq. 14 ciascuno, proprietà per 1/1;
- 23) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 38, mq. 15, proprietà per 1/1;
- 24) N. 13 posti auto scoperti nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle



Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 38, 39, 40, 41, 42,

53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, mq. 12 ciascuno, proprietà per 1/1;

25) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle

Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 64, mq. 27,

proprietà per 1/1;

26) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle

Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 66, mq. 12,

proprietà per 1/1;

27) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle

Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 67, mq. 13,

proprietà per 1/1;

28) Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, S.S. 159 delle

Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 1099, sub. 68, mq. 14,

proprietà per 1/1;

29) Fabbricato, ad uso albergo, nel comune di Zapponeta, S.S. 159

delle Saline, km. 14+100, foglio 109, p.lla 855, sub. 17 e 18,

superficie coperta mq. 827,71, proprietà per 1/1;

30) Terreno, ad uso seminativo, nel comune di Zapponeta, foglio 109,

p.lla 1080, di ha. 0, are 40, ca. 42, proprietà per 1/1;

31) Terreno, ad uso seminativo, nel comune di Zapponeta, foglio 109,

p.lla 861, di ha. 0, are 2, ca. 20, proprietà per 1/1;

32) Terreno, ad uso seminativo, nel comune di Zapponeta, foglio 109,

p.lla 899, di ha. 0, are 0, ca. 15, proprietà per 1/1;

33) Terreno, ad uso pascolo, nel comune di Zapponeta, foglio 109,

p.lla 884, di ha. 0, are 10, ca. 0, proprietà per 1/1.





**Quesito 2 bis.**

Ho provveduto alla individuazione del fabbricato, dei terreni e dei parcheggi, mediante la sovrapposizione delle ortofoto, reperite sul sito della Provincia di Foggia, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (v. Allegato C).

**Quesito 3. Analitica descrizione dei beni.**

Il fabbricato, già adibito ad albergo, è costituito da due piani fuori terra, con accesso da piazzetta Foggiamare. Il piano terra è adibito a bar e ristorazione.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato, i solai in laterocemento, la copertura a terrazzo (cfr. all. D: fotografie). Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. L'edificio è dotato di impianto elettrico ed idraulico, ma non di riscaldamento. L'altezza interna utile é di m. 2,85,

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e zanzariera. Le tramezzature interne sono in laterizio. Il livello di rifinitura è nella norma; la pavimentazione è in piastrelle di gres; la porta d'ingresso è in alluminio. Lo stato di manutenzione e conservazione è molto scadente, essendo l'albergo in disuso da alcuni anni. Vi sono diffusi danni da infiltrazione di acque meteoriche, sul soffitto. Gli impianti elettrico ed idrico sono a norma. L'albergo è dotato di 14 camere, con bagno e veranda, più una reception.

I parcheggi ed i posti auto e moto scoperti sono classificati, secondo il P.R.G. vigente, in zona urbana. Sono situati nel villaggio turistico Foggiamare e sono adiacenti alle abitazioni.



I terreni sono adibiti a verde.

#### **Quesito 4. Stima dei beni.**

##### **ALBERGO:**

| <b>Sup. netta</b> | <b>Esposizione</b> | <b>Cond. manut.</b> |
|-------------------|--------------------|---------------------|
|-------------------|--------------------|---------------------|

|            |  |  |
|------------|--|--|
| Mq. 827,71 |  |  |
|------------|--|--|

|  |          |  |
|--|----------|--|
|  | Scadenti |  |
|--|----------|--|

Criterio di stima utilizzato: il criterio è quello cosiddetto “sintetico-comparativo”, riferito al valore di mercato realizzato in compravendite, effettivamente avvenute, di beni simili per qualità, natura, consistenza, esposizione ed orientamento, ubicati nella stessa zona o in quelle immediatamente limitrofe, che individua in modo certo il più probabile valore di mercato.

Fonti delle informazioni: per poter determinare il valore della proprietà, ho fatto riferimento alle seguenti fonti:

- Liberi Professionisti del settore operanti nella zona in oggetto
- Banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Foggia
- Tabelle della Commissione provinciale espropri di Foggia
- Ufficio Urbanistica del comune di Zapponeta.
- Agenzie immobiliari.

Valore al mq.: Il parametro più frequentemente utilizzato nella stima di un fabbricato o di un terreno è la superficie. Nel primo caso, farò riferimento alla superficie commerciale, determinata come somma:

- a) Della superficie dell'unità (vani principali + accessori), calcolata **al netto** dei tramezzi, muri perimetrali, sguinci di porte e



finestre, ecc.;

b) Della superficie omogeneizzata delle pertinenze.

Dalle indagini effettuate, è risultato che il prezzo unitario richiesto, per fabbricati analoghi a quello da valutare, varia da un minimo di € / mq 800,00 ad un massimo di € / mq 1000,00, con un valore unitario medio di **€ / mq 900,00**. Tale valore può essere assunto quale riferimento per la stima dell'albergo in questione, tenendo conto delle caratteristiche posizionali intrinseche come la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento e la luminosità, nonché del grado di rifinitura e dell'epoca di costruzione. Il valore complessivo è pari a:

Albergo: mq. 827,71 x € / mq. 900,00 = € 744939,00.

#### **Adeguamenti e correzioni della stima.**

Il valore dell'immobile va ridotto, in relazione al pessimo stato di conservazione e manutenzione.

**€ 744939,00 – 50% = € 372469,00.**

#### **Quesito 4 bis. Specificazione delle superfici in forma tabellare.**

**Albergo:**

| 14 stanze + acc. | Sup. omog. pertin. | Superf. commerc. |
|------------------|--------------------|------------------|
| Mq. 827,71       |                    | Mq. 827,71       |

#### **AREE AD USO PARCHEGGIO:**

Dalle indagini effettuate, è risultato che il prezzo unitario richiesto, per aree di parcheggio analoghe a quelle da valutare, varia da un minimo di € / mq. 100,00 ad un massimo di € / mq. 200,00, con un valore unitario medio di **€ / mq. 150,00**. Tale valore può essere assunto quale riferimento per la stima, considerando anche la posizione e la agevole



accessibilità.

**N. posti auto 53: superficie utile mq. 692 (considerando gli spazi di manovra) x € / mq. 150,00 = € 103800,00.**

**POSTI AUTO SCOPERTI:**

Il valore medio di mercato, per i posti auto all'aperto, ubicati nella zona in oggetto, considerata la posizione e l'accessibilità, è di € 150,00 a mq. Tale valore può essere assunto quale riferimento per la loro stima.

**N. posti auto 56: mq. 628 x € / mq. 150,00 = € 94200.**

**TERRENI:**

Seminativi: particelle 1080, 899, 861: Ettari 0 are 42 ca 77 x €/Ha 11815,00 = **€ 5053,00.**

Pascolo: particella 884: Ha 0 are 10 ca 0 x €/Ha 2225,00 = **€ 225,50.**

**Totale € 5275,50.**

**Quesito 5.**

I beni, oggetto della presente procedura, appartengono alla società

per la quota di

1/1.

**Quesito 6. Individuazione e descrizione dei lotti.**

**LOTTO 1**

Edificio, ad uso albergo, situato nel comune di Zapponeta (FG), S.S. 159 delle Saline, km. 14 + 100 s.n.c., Villaggio Turistico Foggiamare, piano terra, composto da 14 stanze più accessori, superficie catastale mq. 733, superficie coperta mq. 827,71, confinante sui quattro lati con la particella 855; è censito al foglio 109, particella 855, sub. 17 e 18.

Prezzo a base d'asta € **372469,00.**



**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 1 ammonta ad € 372469,00.**

**LOTTO 2**

Area di parcheggio per 20 auto, nel comune di Zapponeta, Villaggio Turistico Foggiamare, per mq. 474. Nel Catasto fabbricati é censita al foglio 109, particella 1081.

**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 2 ammonta ad € 39000.**

**LOTTO 3**

Area di parcheggio per 20 auto, nel comune di Zapponeta, Villaggio Turistico Foggiamare, per mq. 275. Nel Catasto fabbricati é censita al foglio 109, particella 1082.

**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 3 ammonta ad € 39000.**

**LOTTO 4**

Area di parcheggio per 13 auto, nel comune di Zapponeta, Villaggio Turistico Foggiamare, per mq. 172. Nel Catasto fabbricati é censita al foglio 109, particella 1098.

**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 4 ammonta ad € 25800.**

**LOTTO 5**

Posto auto scoperto nel comune di Zapponeta, Villaggio Turistico Foggiamare, per mq. 13. Nel Catasto fabbricati è censito al foglio 109, particella 1477, sub. 14.

**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 5 ammonta ad € 1950.**

**LOTTO 6**

Posti auto scoperti nel comune di Zapponeta, Villaggio Turistico Foggiamare, per un totale di mq. 83. Nel Catasto fabbricati sono censiti al foglio 109, particella 1571, sub. 2, 10, 14, 33, 34, 35, 36.



**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 6 ammonta ad € 12450.**

**LOTTO 7**

Posti moto scoperti nel comune di Zapponeta, Villaggio Turistico Foggiamare, per un totale di mq. 21. Nel Catasto fabbricati sono censiti al foglio 109, particella 1684, sub. 20, 21, 22.

**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 7 ammonta ad € 3150.**

**LOTTO 8**

Posti auto scoperti nel comune di Zapponeta, Villaggio Turistico Foggiamare, per un totale di mq. 70. Nel Catasto fabbricati sono censiti al foglio 109, particella 1683, sub. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25.

**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 8 ammonta ad € 10500.**

**LOTTO 9**

Posti auto scoperti nel comune di Zapponeta, Villaggio Turistico Foggiamare, per un totale di mq. 441. Nel Catasto fabbricati sono censiti al foglio 109, particella 1099, sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 30, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 66, 67, 68.

**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 9 ammonta ad € 66150.**

**LOTTO 10**

Terreni, ad uso seminativo e pascolo, nel comune di Zapponeta, Villaggio Turistico Foggiamare, per un totale di are 52 e centiare 77. Nel Catasto terreni, sono censiti al foglio 109, particelle 1080, 861, 899 e 884.

**Il prezzo totale a base d'asta del lotto 10 ammonta ad € 5275,50.**

**Quesito 7. Stato di possesso degli immobili.**



I beni sono occupati [REDACTED]

**Quesito 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dall'esame dei documenti e dalle indagini effettuate, non risultano usufrutti e spese straordinarie deliberate [REDACTED] risulta separato.

**Quesito 9. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati, al momento della vendita, a cura e spese della procedura.**

- Decreto ingiuntivo n. 1636/'15 del 14/09/2015, a favore di Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, Tribunale di Foggia.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 06/07/2016, a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 10/10/2017, ai nn. 20705 reg. gen., 15402 reg. part., Tribunale di Foggia, a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare.
- Ipoteca legale iscritta il 02/03/2011, a favore di Equitalia Etr Spa, sull'immobile alla part. 855 sub. 17 (albergo).
- Ipoteca legale iscritta il 24/04/2015, a favore di Equitalia Sud Spa, sulla part. 855 sub. 17 (albergo).

**Quesito 10. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e dell'agibilità dei beni.**

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato, in data 23/09/1996, dall'Ing. Di Bari Francesco Saverio.

L'edificio, oggetto della presente procedura, è stato costruito in forza



della Concessione Edilizia n. 349 del 30/11/1990 e delle successive varianti nn. 349 - D/'93 e 1/'95. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Non sono state riscontrate irregolarità edilizie ed urbanistiche.

I posti auto ed i parcheggi sono stati accatastati il 16/12/'89, dall'Arch. Matteo Paziienza, ed il 09/12/'93, dall'Ing. Paolo Bardin.

**Quesito 11. Verifica della dotazione di attestato di prestazione energetica e della regolarità edilizia.**

Ho provveduto alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica. L'albergo è posizionato nella classe energetica G.

**Quesito 11 a.**

Il fabbricato è stato regolarmente denunciato al Catasto fabbricati, in data 23/09/1996, dall'Ing. Di Bari Francesco Saverio.

**Quesito 11 b.**

Lo stato dei luoghi coincide con le planimetrie catastali.

**Quesito 11 c.**

L' immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 349 del 30/11/1990 e delle varianti nn. 349- D/'93 e 1/'95.

**Quesito 11 d.**

L' immobile risulta conforme alle norme edilizie, in vigore all'epoca della costruzione.

**Quesito 11 e.**

Non risultano irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali.

**Quesito 11 f.**

Non si tratta di edilizia convenzionata.

**Quesito 12. Eventuale cessione allo I.A.C.P.**





Non sussistono le condizioni di cui all'art. 1 - quater della Legge 18/12/2008 n. 199,; pertanto, non può essere ceduto in proprietà agli Istituti Autonomi Case Popolari.

#### 4. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento sono esatti. I beni sono giunti [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Aurelio Trombetta del 10/07/'87, trascritto il 17/07/'87, nn. 12513/223840, dalla società Lido dei Normanni Srl di Zapponeta.

I beni alle particelle 884 e 899, sono giunti alla [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Aurelio Trombetta del 05/02/'88, trascritto il 09/02/'88, nn. 2681/233686, dalla società Lido dei Normanni Srl di Zapponeta. La società [REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 1/1.

2) Il primo bene pignorato è un albergo, ora in disuso, situato nel comune di Zapponeta (FG), S.S. 159 delle Saline, km. 14 + 100 snc, della superficie utile netta di mq. 827,71, confinante sui quattro lati con la particella 855. E' riportato nel foglio 109, particella 855, sub. 17 e 18, cat. D/2, rendita € 8614,50, del Catasto fabbricati. - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Comune di Manfredonia/Zapponeta.

L' edificio è costituito da due piani fuori terra. E' stato realizzato con la Concessione Edilizia n. 349 del 30/11/1990 e delle varianti nn. 349-D/'93 e 1/'95. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.



Ho provveduto alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica.

L'edificio, descritto in precedenza, è stato denunciato, in data 23/09/1996, al Catasto come fabbricato ad uso albergo, dall'Ing. Di Bari Francesco Saverio. Come già detto, è riportato al foglio 109 del comune di Manfredonia (Zapponeta), particella 855, subalterni 17 e 18.

Gli altri beni sono dei parcheggi, che si trovano nel Villaggio turistico Foggiamare, e sono costituiti da posti auto e moto scoperti. Sono registrati al Catasto fabbricati al foglio 109, particelle 1081, 1082, 1098, 1477, 1571, 1684, 1683, 1099. I terreni, adibiti a verde, sono censiti nel Catasto terreni, foglio 109, particelle 1080, 861, 899, 884.

I beni sono occupati dalla società [REDACTED]. Non risultano usufrutti e spese straordinarie deliberate. Il Sig. [REDACTED] rappresentante, è separato dal 08/11/2001. Vi sono i seguenti vincoli ed oneri giuridici: a) atto di pignoramento del 10/10/2017, in favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare; b) Ipoteca giudiziale, iscritta il 06/07/2016, in favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare; c) Ipoteca legale, iscritta il 02/03/2011, in favore di Equitalia Etr Spa, sull'immobile alla part. 855, sub. 17 (albergo); d) Ipoteca legale, iscritta il 24/04/2015, in favore di Equitalia Sud Spa, sulla part. 855, sub. 17 (albergo).

Il prezzo a base d'asta del lotto 1 ammonta ad € 372469.

Il prezzo a base d'asta del lotto 2 ammonta ad € 39000.

Il prezzo a base d'asta del lotto 3 ammonta ad € 39000.

Il prezzo a base d'asta del lotto 4 ammonta ad € 25800.

Il prezzo a base d'asta del lotto 5 ammonta ad € 1950.



Il prezzo a base d'asta del lotto 6 ammonta ad € 12450.

Il prezzo a base d'asta del lotto 7 ammonta ad € 3150.

Il prezzo a base d'asta del lotto 8 ammonta ad € 10500.

Il prezzo a base d'asta del lotto 9 ammonta ad € 66150.

Il prezzo a base d'asta del lotto 10 ammonta ad € 5275,50.

Il valore totale dei lotti è di € 575744,50.

Lucera, 21/01/2020

Il C.T.U. Arch. Francesco Corsano



---

# Tribunale Ordinario di Foggia



Esecuzione immobiliare  
N. 503/17 R.G.

G.E.

Dott. Michele Palagano

---

Condominio villaggio  
turistico “Foggiamare” c./



**Integrazione alla relazione di CTU e  
risposte alle osservazioni del P.D.**

---

C.T.U.

*Arch. Francesco Corsano*

Arch. FRANCESCO CORSANO  
71036 Lucera (FG) via N. Campanile, 6

tel. 0881197014 - 3474143859

[francescocorsano@archiworldpec.it](mailto:francescocorsano@archiworldpec.it)

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**R.G. Es. n. 503/2017 – Integrazione.**

**III. mo Sig. G.E. Dott. Michele PALAGANO della III Sezione Civile del Tribunale  
di Foggia.**

**1. Premessa.**

Con ordinanza pronunciata nell'udienza del 01/07/2021, il Dott. Michele Palagano invitava il sottoscritto Arch. Francesco Corsano ad integrare l'elaborato peritale depositato in data 22/01/2020, nel procedimento esecutivo promosso dal Condominio cd. "Villaggio Turistico Foggiamare" [REDACTED] I quesiti erano i seguenti:

- 1) *"Precisare se l'immobile adibito ad albergo abbia ulteriormente subito ammaloramenti, incidenti sul prezzo di stima, secondo quanto dedotto dal P.D.";*
- 2) *"Definire il regime giuridico applicabile ai posti auto, al fine della esatta descrizione dei beni da inserire nel bando di vendita".*

La S.V.I. mi concedeva 40 giorni per il deposito telematico della relazione e rinviava all'udienza del 30/11/2021.

## **2. Integrazione alla relazione di CTU e risposte alle osservazioni del Professionista Delegato**

**Quesito n.1: “*Precisare se l’immobile adibito ad albergo abbia ulteriormente subito ammaloramenti, incidenti sul prezzo di stima, secondo quanto dedotto dal P.D.*”**

La P.D. e custode giudiziaria Avv. Laura Tomaiuolo depositava, in data 12/01/2021, un’istanza al G.E. con le relative osservazioni.

Per quel che riguarda il **lotto n. 1 (albergo)**, il sottoscritto aveva già evidenziato nella relazione depositata il 22/01/20 che *“Lo stato di manutenzione e conservazione è molto scadente, essendo l’albergo in disuso da alcuni anni. Vi sono diffusi danni da infiltrazione di acque meteoriche, sul soffitto”* (cfr. pag. 9 della relazione di CTU ed allegato D, fotografie). Bisogna anche segnalare che il mio sopralluogo è stato effettuato circa un anno prima, rispetto al Professionista Delegato. Per poter adempiere al mio mandato ho effettuato, in data 16/07/21, un nuovo sopralluogo presso l’immobile adibito ad albergo, nel corso del quale ho eseguito un dettagliato rilievo fotografico e visivo dello stato attuale dei luoghi (cfr. allegato 4: fotografie). Sul posto era presente soltanto, oltre alla mia collaboratrice, il Sig. Cataleta Angelo, gestore del bar-ristorante al piano terra dell’edificio (cfr. verbale di sopralluogo). Quest’ultimo ha affermato di aver effettuato a proprie spese, nel corso degli ultimi anni, interventi di riparazione localizzata della guaina sul lastrico solare oltre che, di recente, numerosi interventi di miglioramento esterni e di tinteggiatura della facciata dell’albergo, per far fronte alle infiltrazioni di acqua piovana nei locali sottostanti (cfr. all. 4 fotografie e planimetria in calce alla presente). In ogni caso, lo scrivente ritiene che non vi siano, allo stato attuale, pericoli imminenti per la pubblica incolumità e per i locali commerciali sottostanti, poiché le strutture portanti non appaiono così danneggiate. Pertanto, il lotto n. 1 può essere posto in vendita insieme agli altri otto. Per quanto riguarda la stima del prezzo a base d’asta dell’immobile, si condivide la proposta del P.D. di riduzione di un ulteriore 20%, a causa dell’aggravamento delle condizioni di conservazione dell’edificio, che presenta evidenti fenomeni di distacco degli

intonaci, nonché fuoriuscita di ferri di armatura in alcune zone. Va evidenziato, inoltre, il peggioramento nel tempo dei fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana, provocati dalle condizioni della guaina sulla copertura che risulta sollevata e distaccata in molti punti (*cf. all. 4: fotografie da 19 a 24*). Bisogna infine segnalare che sarà possibile, per il futuro acquirente, usufruire dell'annunciato superbonus alberghi dell'80%, per la riqualificazione ed il miglioramento energetico delle strutture ricettive, oltre che per gli arredi e l'illuminazione.

Valore stimato del lotto n. 1 (albergo): € 372469,00 – 20% = € 298000,00.

Relativamente alle **aree di parcheggio (lotti da 2 a 9)**, ho provveduto ad allegare tutte le visure catastali, le planimetrie e gli elaborati planimetrici delle particelle disponibili, oltre alle ortofoto satellitari, con l'esatta individuazione ed ubicazione dei lotti e dei singoli subalterni - posti auto e moto (*cf. all. 2 alla presente*). L'edificio adibito ad albergo è dotato di un proprio parcheggio autonomo nell'area antistante, non pignorato e non facente quindi parte della presente procedura.

Il **lotto n. 5**, del valore di € 1950,00, può essere accorpato al **n. 7** viciniore, per un valore totale di € 5100,00 (*cf. all. 3: specchio riepilogativo lotto 7 + 5*).

Per quanto riguarda la **documentazione tecnico-amministrativa ed i titoli edilizi abilitativi dell'albergo**, menzionati nella relazione depositata, il sottoscritto ha sollecitato più volte con PEC e telefonate l'Ufficio Tecnico del Comune di Zapponeta, che aveva mostrato in passato una scarsa collaborazione, per carenza di strumenti tecnici di fotoreproduzione. In data 03/05/2021 mi sono recato personalmente presso detto ufficio, per ritirare le Concessioni Edilizie dell'albergo con le relative varianti e gli elaborati grafici di progetto depositati. Vi è coincidenza tra quanto approvato con i titoli abilitativi e ciò che in concreto è stato realizzato. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità (*cf. all. 1*).

Si precisa che l'ammontare totale delle spese annue condominiali, a carico della ditta XXXXXXXXXX, è di € 12284,00 per tutte le unità immobiliari.

Il condominio Villaggio Turistico "Foggiamare" è composto da 335 unità immobiliari totali, con 320 appartamenti.

**Quesito n.2: “Definire il regime giuridico applicabile ai posti auto, al fine della esatta descrizione dei beni da inserire nel bando di vendita”.**

In riferimento alla determinazione del **regime circolatorio delle aree di parcheggio**, si fa presente che il relativo quesito non era presente nel verbale di giuramento del 08/11/2019. In seguito al quesito posto all’udienza del 01/07/’21, ho esaminato la questione. Dall’analisi della documentazione, si evince che i posti auto sono stati realizzati a partire dal 1987, in forza della Legge “Ponte” n. 765/’67, art. 18.

I **“parcheggi Ponte”** sono così definiti poiché l’obbligo della loro realizzazione è stato introdotto dall’art. 18 della c.d. **“legge Ponte”** (L. 765/1967), il quale ha introdotto un apposito art. 41 - *sexies* nella legge urbanistica (L. 1150/1942).

In virtù di tale modifica normativa, *“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, **debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi** in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione”* (i metri cubi di riferimento sono in seguito divenuti dieci per effetto della legge “Tognoli” n. 122/1989).

È pacifico che tale prescrizione normativa abbia carattere pubblicistico, in quanto la presenza di un’apposita area destinata a parcheggio nel progetto di una nuova costruzione (secondo il suddetto rapporto tra cubatura e superficie) costituisce ed ha costituito condizione di legittimità per il rilascio, da parte dell’autorità comunale, del provvedimento abilitativo alla costruzione (nel nostro caso, le Concessioni Edilizie sono la n. 873 del 09/12/’89 e le varianti n. 349 del 30/11/1990 e n. 1 del 11/01/1995, cfr. all. 1).

Secondo una nota circolare del Ministero dei lavori pubblici, tale obbligo si applica solamente alle **costruzioni iniziate dopo l’entrata in vigore della legge Ponte** (e dunque dell’art. 41 - *sexies* della legge urbanistica 1150/’42), ossia dopo l’1 settembre 1967.

Quanto alla circolazione di tali spazi destinati a parcheggio, tradizionalmente si scontrano:



– l'orientamento definibile come “**liberista**” (sostenuto dalla prevalente dottrina), secondo cui la norma di cui sopra avrebbe introdotto un **vincolo di natura meramente oggettiva**, valevole nei soli rapporti tra costruttore e P.A.

In altri termini, sarebbe sufficiente che venga rispettata la destinazione delle aree adibite a parcheggio, non essendo invece necessario che tali aree vengano utilizzate dai titolari delle unità immobiliari dell'edificio a cui accedono (i quali ben potrebbero concederle in uso ad altri soggetti).

– l'orientamento definibile come “**vincolista**”, sostenuto dalla Cassazione, secondo cui tra le unità immobiliari dell'edificio e gli spazi riservati a parcheggio vi sarebbe un **vincolo inderogabile di natura soggettiva** tale che, qualora vi fosse una scissione tra la titolarità dell'unità immobiliare e quella del parcheggio, comunque nascerebbe *ex lege* un particolare diritto reale d'uso sul parcheggio in favore del titolare (o del detentore) dell'unità immobiliare.

In altre parole, se il diritto di proprietà sullo spazio a parcheggio viene alienato a terzi da parte del titolare dell'unità immobiliare a cui accede, comunque il diritto di proprietà dell'acquirente sarà sempre gravato da un diritto d'uso in favore del titolare dell'unità immobiliare e dei successivi acquirenti o locatari di quest'ultima (e il contratto di compravendita del parcheggio che non prevedesse tale circostanza sarebbe nullo relativamente a tale mancata previsione, nonché integrato di diritto, ex artt. 1339 e 1419 c.2 c.c., con la previsione di tale diritto reale d'uso).

La giurisprudenza di legittimità ha mantenuto fermo tale orientamento anche a seguito dell'introduzione, all'interno dell'art. 41 - *sexies*, di un comma 2 (da parte dell'art. 26 c. 5 della L. 47/1985), il quale aveva previsto che “*Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, **costituiscono pertinenze delle costruzioni**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile*”.

Una tale norma poteva far ritenere che fosse possibile un'alienazione separata del parcheggio comportante anche la possibilità di utilizzo per l'acquirente, ma secondo la Cassazione tale norma attribuiva semplicemente certezza testuale al principio (da lei accolto anche in precedenza), secondo cui è ben possibile che gli spazi a parcheggio (essendo pertinenze ai sensi del c.c.) formino oggetto di atti di alienazione separatamente

rispetto al bene principale cui accedono, fermo restando, però, il vincolo del diritto reale d'uso in favore del proprietario (o locatario) dell'unità immobiliare, dettato da una norma di natura pubblicistica e dunque inderogabile dall'autonomia privata.

Tale diatriba è destinata a cadere per effetto della L. 246/2005, il cui art. 12 c. 9 ha introdotto nuovamente un c. 2 nell'art. 41 - *sexies* della legge urbanistica 1150/42, secondo il quale *“Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse”*.

Dunque, a seguito di tale intervento normativo il “parcheggio Ponte”, alienato separatamente rispetto all'unità immobiliare da esso servita, potrà essere liberamente utilizzato dall'acquirente, senza che si possa considerare gravato dal diritto reale d'uso di cui si è detto.

Questa novità legislativa aveva creato un indiscusso fermento nel "mondo dei parcheggi" condominiali o pertinenziali agli appartamenti, perchè sembrava che il legislatore avesse voluto spezzare quel legale indissolubile tra appartamento e parcheggio (esistente sulla base della legislazione anteriore al 2005) e accreditato dalla interpretazione dottrinale e giurisprudenziale, permettendo, al contrario, la circolazione autonoma e separata tra parcheggio e appartamento (normativa ex legge 246 del 2005).

La Cassazione civile sez. 6 del 5 giugno 2012 n. 9090 ha ad oggetto proprio l'analisi della portata applicativa della legge del 2005 n. 246 e ha stabilito che questa non ha efficacia retroattiva e non è una interpretazione autentica della pregressa disciplina; quindi, si può applicare solo ai parcheggi costruiti successivamente al 2005. Mentre i parcheggi costruiti anteriormente al 2005 e per i quali sono già stati stipulati gli atti di trasferimento (vendita) degli appartamenti, sono regolati dalla vecchia disciplina che non permette la separazione tra parcheggio e appartamento (Legge n.47 del 28/02/1985, art. 26, ultimo comma, che recita “gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 codice civile”).

In definitiva la legge “Ponte” prevede che **i parcheggi devono essere venduti insieme all'appartamento di cui sono pertinenza o meglio si possono vendere separatamente, ma il proprietario ha comunque il diritto di continuare ad utilizzarli.**

Secondo questa interpretazione il diritto di proprietà rimane assolutamente privo di contenuto, ma nonostante ciò la giurisprudenza è rimasta ferma sulle sue posizioni.

### 3. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto:

1) Il fabbricato ad uso albergo (lotto n. 1) non versava, alle date dei sopralluoghi (15/01/2020 e 16/07/2021), in condizioni tali da pregiudicare la staticità dello stesso. Il pessimo stato di conservazione e manutenzione era stato comunque descritto, alla pag. 9 della relazione di CTU: analitica descrizione dei beni. In data 16/07/2021 mi sono recato di nuovo sui luoghi, così come stabilito dal G.E., per verificare le attuali condizioni del fabbricato e determinare l'eventuale decurtazione del valore di mercato. Durante il nuovo sopralluogo ho provveduto anche a scattare ulteriori fotografie (*cf. all. 4*).

Il prezzo a base d'asta di € 372469,00, assegnato all'edificio, deve essere diminuito di un ulteriore 20%, in relazione al peggioramento delle condizioni di conservazione e manutenzione dello stesso, in particolar modo della guaina di impermeabilizzazione sul lastrico solare.

Valore stimato del lotto n. 1 (albergo): € 372469,00 – 20% = € 298000,00.

- 2) Il lotto n. 1 (albergo) può essere venduto insieme agli altri 8 lotti;
- 3) Ho allegato tutte le visure, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici dei lotti, con l'indicazione dei singoli subalterni (posti auto e moto scoperti), oltre alle ortofoto satellitari mancanti (*cf. all. n. 2*);
- 4) Il lotto n. 5, del valore di € 1950,00, può essere accorpato al n. 7 viciniore, per un valore totale di € 5100,00 (*cf. all. 3: specchio riepilogativo lotto 7 + 5*);

- 5) Ho richiesto e ritirato tutta la documentazione tecnico-amministrativa e gli elaborati grafici di progetto, depositati e disponibili presso il Comune di Zapponeta (*cfr. all. n. 1*). Vi è coincidenza tra quanto approvato con i titoli abilitativi e ciò che in concreto è stato realizzato. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità;
- 6) Per quanto riguarda il regime giuridico applicabile ai posti auto, poiché i parcheggi sono stati costruiti anteriormente al 2005 e sono già stati stipulati gli atti di trasferimento degli appartamenti, va applicata la vecchia disciplina che non permette la separazione tra parcheggio ed appartamento stesso (Legge n.47 del 28/02/1985, art. 26, ultimo comma, che recita “gli spazi di cui all’art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 codice civile”). In definitiva, la legge “Ponte” prevede che i parcheggi devono essere venduti insieme all’appartamento di cui sono pertinenza, o meglio si possono vendere separatamente, ma il proprietario ha comunque il diritto di continuare ad utilizzarli.

Lucera, 02/08/2021

Il CTU Arch. Francesco Corsano

Allegato 1: Titoli edilizi ed urbanistici, elaborati grafici di progetto

Allegato 2: Visure, planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed ortofoto

Allegato 3: Specchio riepilogativo lotto 7 + 5 unificato

Allegato 4: Fotografie

Allegato 5: Istanza liquidazione parcella