Cutruzzolà
STUDIO PROFESSIONALE

[C⁴]

Ing. Antonio Cutruzzolà | Arch. Assunta Cutruzzolà | Arch. Francesca Cutruzzolà | Avv. M. Antonella Cutruzzolà

via Firenze 5 71036 Lucera (FG) | tel.fax. 0881.547189 | mail: studiocutruzzola@gmail.com
www.studiocutruzzola.com

TRIBUNALE DI FOGGIA

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Michele PALAGANO, G.E.

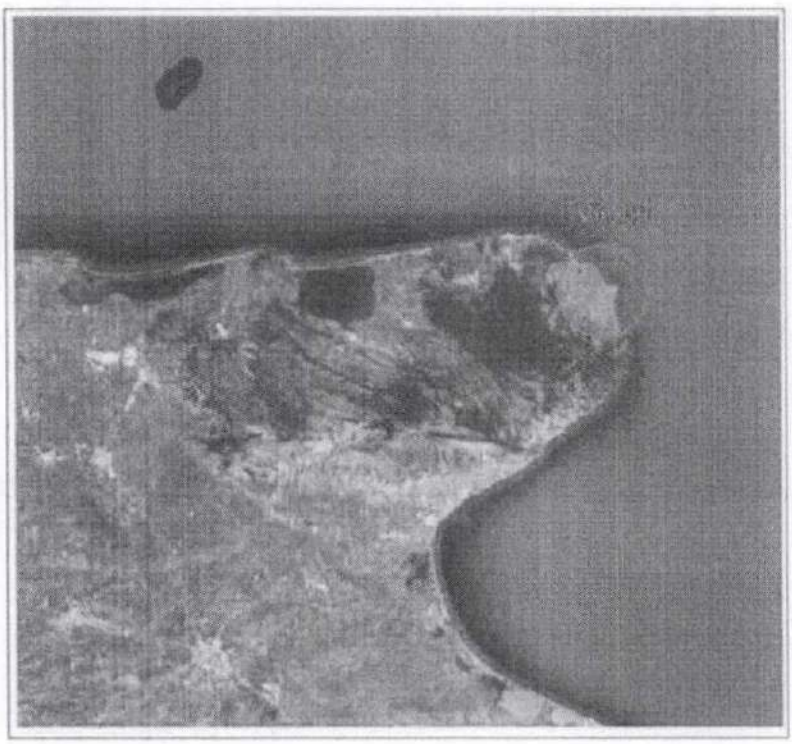
^^^^^^^^^^^^^^^^

OGGETTO: P.E. 393/2019 Reg. Gen.

promossa da:

l a

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



N.B. A norma della legge n. 633741 e del c.c. art. 2578, che tutelano i diritti d'autore, il presente documento non potrà essere riprodotto, nè consegnato a terzi, nè utilizzato per scopi diversi da quello per il quale è stato elaborato, senza l'autorizzazione scritta di questo studio professionale che detiene il diritto di proprietà afferente a prestazione intellettuale.

Assunta Cutruzzolà
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Michele Palagano, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **393/2019** Reg.Gen.E.I.

^^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA

2. ATTIVITA' PERITALE

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI

4. RISPOSTA AI QUESITI

5. SINOSSI BREVILOQUENTE

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a90e8730d4c2107f23

1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'E.I., la sottoscritta, arch. Assunta Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio professionale in via Firenze n.5, veniva nominata esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V.Ill.ma, previa ricezione del giuramento di rito promissorio in modalità telematica, trasmesso dalla sottoscritta, in data 04.02.2021 conferiva alla stessa l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti. rinvio della data di deposito della CTU.

In data 17.05.2021 la sottoscritta depositava istanza di rinvio della data di deposito della CTU, motivatamente giustificata sia dalla oggettiva difficoltà operativa emersa in fase di svolgimento dell'attività peritale legata ai numerosi corpi di fabbrica che compongono il complesso turistico oggetto di esecuzione forzata, sia dal ritardo temporale manifestato dagli Uffici Pubblici nell'attività lavorativa, legato alla imprevista contingenza sanitaria, in attuazione dei DPCM in materia di contrasto e contenimento della diffusione del virus Covid-19 (riduzione

dell'organico e modalità di esecuzione del rapporto di lavoro in smartworking).

In data 01.10.2021, per gravi ed imprevisti motivi di salute la scrivente è stata trasportata in codice rosso al pronto soccorso, dove i sanitari disponevano con carattere di urgenza un delicato intervento chirurgico e successivo ricovero in reparto per la osservazione clinica e somministrazione della terapia conseguente; la sottoscritta comunica a questo proposito che lo stato di convalescenza ed inabilità temporanea è perdurato per oltre 40 gg. presso il proprio domicilio.

2. ATTIVITA' PERITALE

La sottoscritta, preliminarmente, ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza degli esecuti al debitore e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

La scrivente, previa comunicazione inviata al debitore esecutato ed al creditore procedente, (cfr. pec del 23.03.2021 ore 19,21 trasmessa al legale del creditore e racc. A/R del 24.03.2021 codice di spedizione

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4da129182a795af0e87304x2107f23

153348037576 al debitore) fissava la data di inizio delle operazioni peritali per giorno 07.04.2021, alle ore 10,30, sui luoghi oggetto di interesse.

Nel giorno e all'ora prefissata, la sottoscritta si portava in Vieste alla località Defensola, presso i cespiti oggetto di esecuzione forzata.

In carenza di maggiori indicazioni toponomastiche, la localizzazione degli immobili staggiti è stata effettuata con l'ausilio del gps e sovrapposizione catastale.

Sui luoghi la sottoscritta trovava convenuto , debitore esecutato, che garantiva l'accesso ai compendi più precisamente al villaggio turistico ricettivo denominato " ".

La sottoscritta preliminarmente ha effettuato un sopralluogo conoscitivo dell'intero complesso identificando i manufatti edilizi costituenti la particella 1735 sub. 3 del Foglio di mappa n. 7. Successivamente si proseguiva con l'attività di rilievo metrico di riscontro delle unità abitative multiple più precisamente quelle contraddistinte nell'elaborato planimetrico catastale dalle lettere L per poi proseguire nel bene oggetto di attenzione contraddistinto dalla lettera M. A tal proposito riguardo

all'immobile L la sottoscritta rilevava un volume aggiuntivo rispetto alla planimetria catastale; a domanda il debitore rispondeva che si trattava di un'intercapedine della quale non disponeva della chiave di accesso.

Inoltre si procedeva alla contestuale produzione fotografica delle cose osservate e di quant'altro utile per la istruttoria tecnica, anche al fine di rilevare la tipologia degli infissi, nonché le caratteristiche costruttive del pacchetto murario, propedeutici alla formazione dell'APE (attestazione di prestazione energetica - art. 4 c. 6 del Decreto 26/06/2015).

Riguardo al comparto edilizio M il sopralluogo veniva esteso ai n. 6 mini-appartamenti ispezionati, accertando la piena rispondenza tra lo stato dei luoghi osservato e la planimetria catastale ad essi relativa, prestando particolare attenzione alla tipologia dei rivestimenti, degli infissi e dei dettagli ritenuti significativi ai fini della stima immobiliare dei compendi pignorati.

Riguardo agli arredi ed ai climatizzatori rilevati all'interno dei vari mini-appartamenti ispezionati, il debitore esecutato dichiarava a verbale che gli

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291f82a795a8f0e6734dc2107f23

stessi erano di proprietà della società gestione del complesso turistico ricettivo.

Al termine si redigeva il processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva sottoscritto dall' intervenuto per conferma; alle ore 12,20 la sottoscritta si allontanava dai luoghi succitati.

La sottoscritta, di poi fissava il prosieguo dell'attività peritale per il giorno 03.05.2021 alle ore 11,00; nella circostanza, alla costante presenza del debitore esecutato, coadiuvato dal geom. la sottoscritta riprendeva l'attività di rilievo metrico e fotografico dei corpi di fabbrica contraddistinti dalla lettera A, N, C e parte del corpo D. Più precisamente n. 3 mini-appartamenti oltre che vani deposito e servizio igienico costituenti il corpo A, locale cucina (corpo N), piscina (corpo C).

Alle ore 13,30, la sottoscritta sospendeva l'attività peritale e si riservava di comunicare al data di prosecuzione della stessa.

Il giorno 04.06.2021 alle ore 10,30, così come concordato, la sottoscritta si è recata sui luoghi oggetto di interesse per ultimare i rilievi fotografici e metrici della struttura ricettiva oggetto di esecuzione forzata. Più nel

dettaglio si ispezionavano i manufatti edilizi contraddistinti dalle lettere D ed O. In seguito le operazioni peritali si spostavano sulla particella 2257 sub. 4 (fabbricato unifamiliare e suolo annesso).

Riguardo all'intera struttura ricettiva, il debitore dichiarava a verbale che la stessa era priva di allaccio all'erogazione idrica dell'Aqp; l'acqua potabile a servizio della struttura viene attinta da autobotte privata contenuta in contenitori di accumulo. Lo scarico fognario avviene con accumulo in cisterna interrata e prelievo periodico di autospurgo dei liquami.

Inoltre si dichiarava che l'immobile contraddistinto alla p.lla 2257 sub. 4, all'attualità *"è inutilizzabile per una serie di problematiche sull'impiantistica ed altro"*. Alle ore 12,30 la sottoscritta si allontanava dai luoghi succitati.

Il giorno 20.07.2021 alle ore 10,00, la sottoscritta si portava presso l'Archivio Notarile di Foggia, per prendere visione degli atti di c/v che hanno interessato gli immobili oggetto di esecuzione forzata; più precisamente si visionava la seguente documentazione:

- atto di cessione di azienda per Notar I . del 17.10.2006 trascritto a Foggia il 20.10.2006 ai nn. 23889/16301;

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291f82a795a0e67304d2107f23

- atto di c/v per Notar del 02.02.2007 trascritto a Foggia il 03.02.2007 ai nn. 2896/2142;
- atto di c/v per Notar del 02.07.2009 trascritto a Foggia il 10.07.2009 ai nn. 17483/11737.

Dopo aver preso appunti su separato foglio di quanto ritenuto utile ai fini della istruttoria peritale, alle ore 11,15 la sottoscritta si allontanava dai richiamati luoghi.

A seguito di istanza inviata a mezzo pec in data 26.08.2021, previo appuntamento telefonico, la sottoscritta si portava presso l'U.T.C. di Vieste, alla via Lorenzo Fazzani civico 29, per acquisire informazioni e titoli abilitativi, ove esistenti, inerenti agli immobili oggetto di interesse; ivi giunta, prendeva visione e successivamente acquisiva copia digitale dei seguenti titoli abilitativi completi degli elaborati di progetto:

- C.E. in sanatoria. n. 30/1998;
(rilasciata all'avente diritto dante causa)

- C.E. in sanatoria. n. 31/1998;
(rilasciata all'avente diritto r II.)

- C.E. in sanatoria. n. 57/2003;
(rilasciata all'avente diritto iante causa)

- P. di C. n. 41/2003;
(rilasciata all'avente diritto l lante causa)

- P. di C. n. 13416/2006;
(rilasciata all'avente diritto dante causa)

- P. di C. n. 18326/2010.
(rilasciata all'avente diritto debitore esecutato)

In epilogo, alle ore 15,00, la sottoscritta chiudeva definitivamente l'attività peritale presso l'ufficio comunale.

La sottoscritta con istanza pec inoltrata in data 11.01 u.s. e successivo sollecito del 18.01 u.s., richiedeva presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Puglia l'attestazione del vincolo demaniale sui terreni de quibus. L'Ufficio preposto con nota pec del 26.01 comunicava che gli stessi erano gravati da Uso Civico. (cfr. allegato).

Il giorno 11.01.2022 alle ore 10,00, la sottoscritta si portava presso l'Archivio Notarile di Foggia, per prendere visione e richiedere il rilascio dell'atto di c/v per Notar del 15.09.1975 trascritto a Foggia il 02.10.1975 al n. 25054.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291862a795a80e873f3d

Alle ore 10,30 la sottoscritta lasciava l'Ufficio con l'intesa che quanto prima avrebbero provveduto al rilascio della copia richiesta. (Avvenuto in data 17.01.2022).

Inoltre, con istanza pec inoltrata in data 27.01 u.s. e successivo sollecito del 02.02 u.s., richiedeva presso l'Ufficio tecnico comunale di Vieste il canone di affrancazione relativi ai beni in interesse. Il richiamato ufficio con nota pec del 07.02 evadeva l'istanza comunicandone l'importo, come meglio specificato al paragrafo dedicato. (cfr. allegato).

Dopo aver acquisito tutte le informazioni anche presso i pubblici Uffici, l'attività peritale proseguiva presso lo studio della sottoscritta per la serena meditazione del caso posto all'attenzione ai fini di rendere risposta ai quesiti del mandato affidatole.

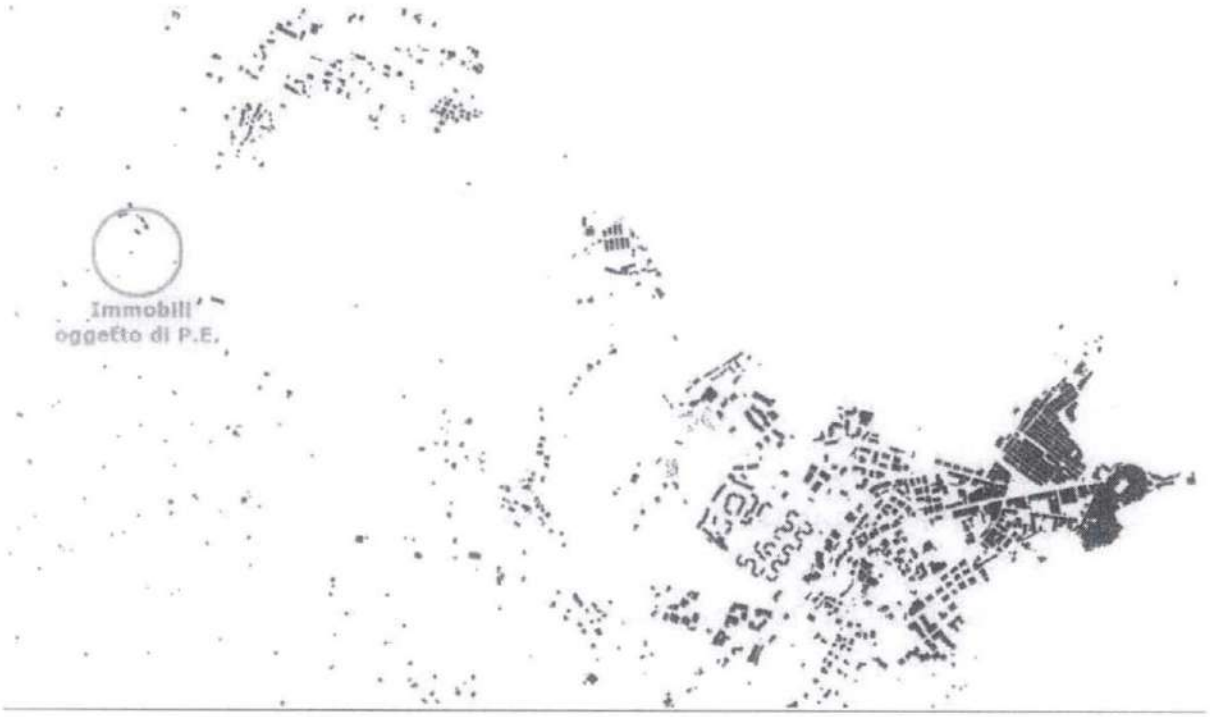


IMMAGINE 1: Comune di Vieste, inquadramento territoriale dei cespiti esecutati

3. CRITERI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI CESPITI ESECUTATI

I compendi immobiliari, oggetto di esecuzione forzata, sono ubicati nell'agro periurbano del comune di Vieste, alla località Defensola, s.n.c.

La sottoscritta, per conferire una chiara identificazione dei cespiti esecutati, riporta di seguito gli identificativi catastali ad essi associati secondo un ordinato distinguo:

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a0e87393dc2107f23

Identificazione catastale		Cat.	Comune	Proprietà	Quota parte
1	F. 7 p.lla 1735 sub. 3	D/2	Vieste	[redacted]	1/1
2	F. 7 p.lla 2257 sub. 4	A/7 Classe 1	Vieste	Comune di Vieste (Diritto del concedente) (entiteusi)	1/1

Si riferisce che gli immobili identificati come Immobile 1 possiedono tutti le stesse caratteristiche costruttive precipue tipiche di una struttura ricettiva stagionale costituita da n. 18 alloggi oltre bar, solarium, piscina ed area verde pertinenziale.

L' Immobile 2, invece, identifica un villino unifamiliare corredato da ampia pertinenza verde esclusiva di ornamento.

Preliminarmente si riferisce che dall'esame della visura catastale risulta che il fabbricato indicato all'Immobile 2 è stato realizzato su suolo di proprietà del Comune di Vieste, gravato da enfiteusi concessa al debitore esecutato (cfr. certificato catastale).

A tal proposito, per completezza documentale, la sottoscritta con istanza pec inoltrata in data 11.01 u.s. e successivo sollecito del 18.01 u.s., ha richiesto presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Puglia l'attestazione del

vincolo demaniale sul terreno de quo. L'Ufficio preposto con nota pec del 26.01 comunicava che **entrambi i suoli** oggetto di esecuzione forzata sono gravati da **Uso Civico.** (cfr. allegato)

Nulla a tal proposito si evince dall'esame della documentazione versata in atti dal creditore procedente (atti di c/v, certificazione notarile).

3.1 Immobile 1 - Struttura ricettiva (F.7 p.lla 1735 sub. 3)

La sottoscritta, per addivenire ad una stima del valore di mercato del villaggio turistico residenziale oggetto di interesse, non ha ritenuto porre alla base del calcolo, il valore evinto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), poiché questo costituisce la rendita media annua lorda ventennale afferente ad immobili urbani residenziali locati, parametrata alla quotazione di essi sul libero mercato immobiliare della c/v, considerati in condizioni standard ed in normale stato d'uso.

A tale proposito la sottoscritta chiarisce che, nel caso di specie, trattasi invece di monolocali e bilocali a carattere stagionale, avendone le chiare caratteristiche precipue, destinati a vacanza balneare, posti fuori dall'ambito urbano (località Defensola).

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291f2a795a10e8730dc2107f23

Essi sono immobili occupati per brevi periodi e comunque non oltre i quattro mesi estivi dell'anno, poiché carenti dei normali requisiti richiesti per una maggiore permanenza come ad esempio l'assenza di impianto termico e la ridotta dimensione degli spazi interni, caratteristiche comuni a tutti gli alloggi osservati nel corso dei numerosi sopralluoghi conoscitivi. Quindi per addivenire ad una più congrua quantificazione del valore reale di locazione degli immobili turistici de quibus, il criterio più appropriato è quello della stima analitica con il c.d. metodo reddituale. Più precisamente questo metodo fonda il valore economico della struttura ricettiva sulla sua capacità di generare reddito ed ha come obiettivo quello di valutare l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione valore = redditività; esso rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi che il bene è in grado di produrre. A questo proposito, si sono presi come base di partenza per il calcolo, i costi evinti dalla consultazione del sito internet della pagina pubblicitaria ufficiale delle offerte dei servizi del bene staggito

riportati nella tabella sinottica al paragrafo dedicato (pag. 58); essi sono

stati ritenuti coerenti con altre informazioni aggiuntive attinte dal mercato locativo turistico della nota cittadina balneare di Vieste.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile oggetto di valutazione nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito netto annuo per un saggio di capitalizzazione; più nel dettaglio esso assume la seguente forma:

$$V=R/i$$

dove:

V=valore del bene da stimare

R=reddito netto annuo

i=saggio di capitalizzazione

In questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione la cui crescita è direttamente proporzionale all'aumento del rischio di investimento.

Il saggio di capitalizzazione, che mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in uno specifico segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile oggetto di attenzione, è estratto da segmenti di mercato similari

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a73f5d0e6f53dc2107f23

a quello dell'immobile oggetto di valutazione, meglio adattato in funzione della localizzazione, la tipologia edilizia e immobiliare e la dimensione.

Nel caso di specie il saggio di capitalizzazione è stato quantificato nella misura del 4,5 % a seguito delle opportune detrazioni e/o maggiorazioni quantificate in considerazione della vetustà degli edifici, della loro ubicazione, dell'ambiente circostante e della vetustà degli impianti.

Al fine di ottenere il reddito netto della struttura de quo, saranno detratte, all'importo lordo ottenuto, la stima delle spese complessive annuali, quantificate prudenzialmente nella percentuale del 50% del reddito derivante dalla locazione. Più precisamente:

- Spese di manutenzione straordinaria
- Spese per servizi
- Spese per personale addetto
- Spese per assicurazioni
- Aliquote per ammortamento
- Aliquote per imposte e tasse

3.2 Immobile 2 - Villa unifamiliare (F.7 p.lla 2257 sub. 4)

Nel caso specifico, per la valutazione economica del bene staggito, in applicazione dei consueti dettami della disciplina, è stato applicato il criterio, così detto "metodo comparativo", che consiste nello stabilire una

relazione analogica tra i valori di beni noti e gli immobili oggetto di apprezzamento.

Il procedimento si basa sulle informazioni attinte dalla consultazione della accreditata Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili siti nella zona esterna-periferica di Vieste, in considerazione della loro ubicazione e della zona urbana nella quale sono inseriti, da adattare di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, evinte nel corso ispettivo di sopralluogo.

Questo procedimento si esplica attraverso quattro fasi:

1) individuazione dei prezzi di compravendita, di beni analoghi, riferiti alle condizioni standard di ordinaria fruizione;
2) detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile, emerso in fase ispettiva di sopralluogo;
3) determinazione della estensione commerciale dell'immobile da stimare;

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129162a795a0e879fd4c2107f23

4) valutazione dei coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario.

3.2.1 Individuazione dei prezzi di compravendita

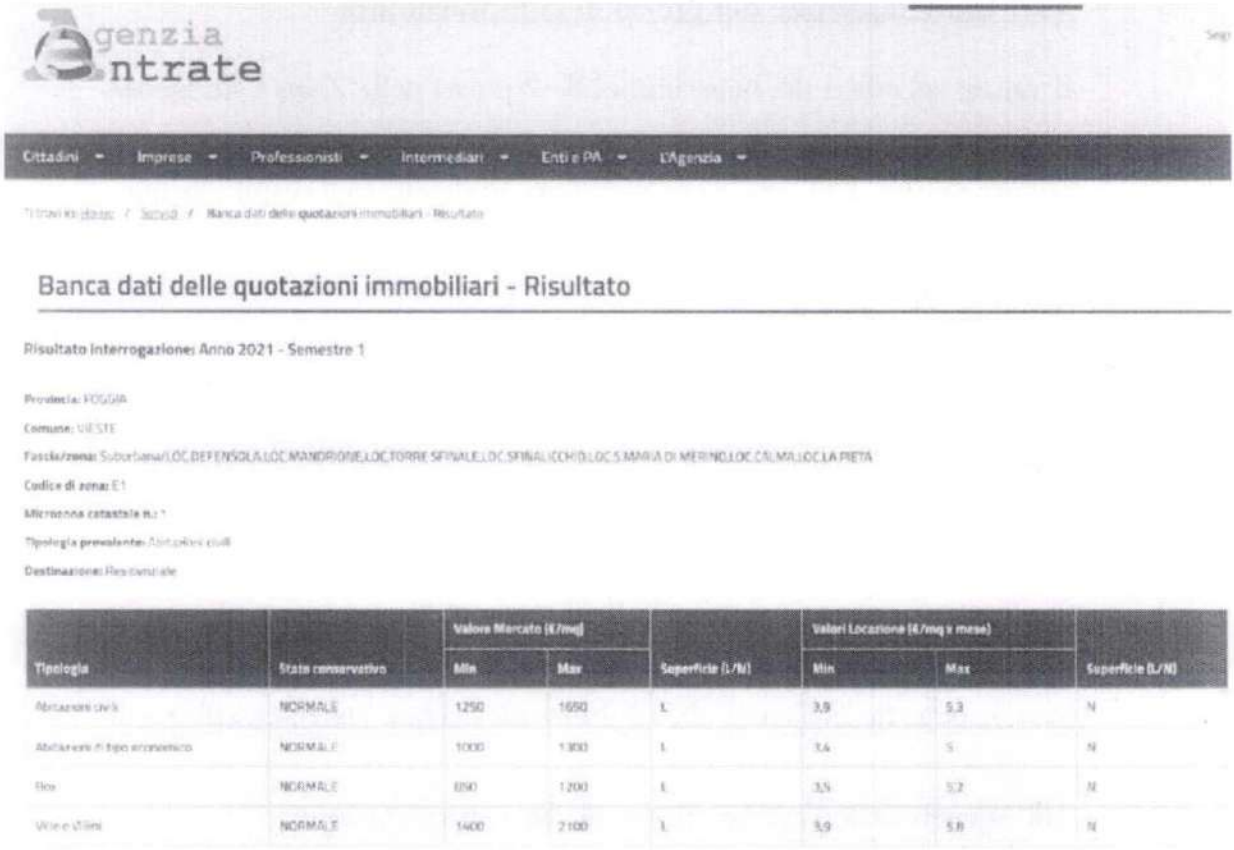
Il valore specifico del bene immobile 2 posto nella Zona Omogenea Suburbana-E1 del Comune di Vieste, in cui è ubicato il cespite de quo, risulta compreso nel range:

Immobili	min[€./mq]	max.[€./mq]
Ville e villini	€. 1.400,00/mq	€. 2.100,00/mq

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al primo semestre dell'anno 2021 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base di valutazione.

La sottoscritta, al fine di pervenire al più probabile ordine di grandezza economico rappresentativo dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito ai casi specifici, ritiene prendere in considerazione, tra i valori del range, quello **minore** in relazione allo stato d'uso dell' immobile e al contesto urbano in cui esso è inserito, rilevati nel corso

dei sopralluoghi conoscitivi (cfr. documentazione fotografica probante).



Agenzia Entrate

Cittadini · Imprese · Professionisti · Intermediari · Enti e PA · L'Agenzia ·

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
Comune: VIESTE
Fascia/zona: Suburbana/LOC.DIFENSOLA LOC.MANDRIONE,LOC.TORRE SFINALE,LOC.SFINALE(COMB),LOC.S.MARIA DI MERINO,LOC.CALMALOC.LA PIETA
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: *
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1650	L	3,9	5,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1300	L	3,6	5	N
Box	NORMALE	850	1200	L	3,5	5,2	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L	3,9	5,8	N

IMMAGINE 2: Quotazioni immobiliari OMI, Agenzia delle Entrate

Il valore specifico dell'immobile oggetto di interesse, risulta essere pari a:

- Ville e villini: 1.400,00 €/mq.

Il valore testé definiti ha valenza probatoria, poiché coerente con indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, indirette ed

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291f82a795a0f0e873f3dc2107f23

emerografiche, afferenti ad immobili ubicati nell'abitato del Comune di Vieste, in normale stato di manutenzione conservativa, di tipo medio, con finiture ordinarie, muniti di regolarità urbanistica, ai fini della commerciabilità e assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa.

Si precisa, naturalmente, che si è avuto cura di tralasciare le eccezionalità accidentali, fuori mercato, riferite a casi unici di particolare pregio, poiché privi di rilevanza attributiva ai fini della reale ricerca di mercato.

Naturalmente i riferimenti economici surriportati si devono ritenere meramente indicativi, poiché suscettibili di ritocchi e correzioni in ragione "delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima (ubicazione, stato d'uso, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc...) che sono scaturite dalle visite ispettive eseguite in fase conoscitiva di sopralluogo. La applicazione degli opportuni coefficienti di differenziazione, meglio adeguano i valori unitari ordinari a quelli reali, applicati ai casi concreti.

Detrazione conseguente allo stato d'uso degli immobili

Per la valutazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, si applicano in genere i seguenti coefficienti correttivi:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,65

La sottoscritta a tale riguardo, precisa che per stabilire, in via oggettiva, lo stato di conservazione e di manutenzione di un manufatto edilizio ci si riferisce alle seguenti finiture: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico, servizi igienico-sanitari e impianto di riscaldamento.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano pregiudicate le condizioni fisiche di tre delle voci di finitura di cui sopra, di cui due devono essere proprie dell'unità immobiliare; lo stato dell'immobile si considera, invece, scadente qualora siano pregiudicate almeno quattro voci di finitura, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC E.P.A. NG CA 3 Serial#: 40e1f291f82a795a6b6873636210713

Naturalmente, l'analisi estimativa riguarda immobili che ammettono la loro normale fruibilità soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario e che comunque non versino in condizioni di aberrazione detrattiva dell'utilizzo, tali da inibire la fruizione, secondo il comune senso del termine, laddove necessita un intervento ripristinatorio dell'uso, attraverso un intervento radicale non procrastinabile di ristrutturazione edilizia.

Nel caso specifico, non sussistono elementi sufficienti tali da definire lo stato di manutenzione degli immobili ispezionati diversi da quelli ritenuti **scadente** (come da documentazione fotografica allegata).

Il positivismo logico che sottende il risultato di stima conclusivo motivatamente raggiunto, lo rende sostanzialmente non dubitabile.

Quindi, in estrema sintesi, la sottoscritta ritiene ai fini della valutazione economica dei beni staggiti, assumere i seguenti valori specifici:

- <u>Comune di Vieste, Zona E1:</u>
  Scadente (Ville e villini): €. 1.400,00/mq x 0,8 (scadente) = €. 1.120,00/mq.

4. RISPOSTA AI QUESITI

- **QUESITI n° 1, 1-bis**

Il creditore procedente ha prodotto in giudizio il certificato notarile, a firma del Dr. Notaio in Benevento, datato 17.12.2019, che riguarda i beni esecutati nel ventennio precedente la data dell'atto di pignoramento (trascritto a Foggia il 04.11.2019 ai nn. 23133/17446).

Dal riscontro tra quanto riportato nel certificato notarile e le ispezioni ipocatastali di verifica eseguite dalla sottoscritta, si riferisce all'Ill.mo Lettore che si è rilevato che l'atto di c/v (per Notar del 15.09.1975 trascritto a Foggia il 02.10.1975 al n. 25054) come meglio rappresentato nel dettaglio al paragrafo dedicato, non si evince dall'elenco delle formalità riportate nel certificato notarile. La sottoscritta, per chiarezza espositiva, presso l'Archivio notarile, ha richiesto il rilascio della copia conforme del richiamato atto, che si produce in allegato alla presente relazione peritale.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a0e673f34dc210723

Cronologia inversa dei titoli di proprietà

La sottoscritta, ritiene riportare una sintesi dei contenuti, evinti dalla esegesi degli atti visionati presso l'Archivio Notarile di Foggia, che qui si intendono integralmente richiamati.

Di seguito i titoli che hanno interessato i beni esecutati nell'ultimo ventennio.

Immobile 1 (F. 7 p.lla 1735 sub. 3):

- (debitore esecutato) – proprietario (1/1)

- Con atto di Cessione di azienda per Notar , del 17.10.2006 trascritto a Foggia il 20.10.2006 ai nn. 23889/16301, (parte cedente), cedeva a (debitore esecutato, parte cessionaria), che accettava il villaggio turistico "Residence Schmidt" composto da, così come specificato nell'atto "*immobili, impianti, attrezzature, mobili ed arredi*". Più precisamente nell'atto si legge: *"Villaggio turistico sito in Vieste (FG) alla località Defensola, avente insegna sviluppatesi su area estesa circa metri quadrati seimilasettecentosettantotto (mq. 6.778), costituito:*

- *a) da un manufatto, adibito ad abitazione (due unità abitative, un bilocale ed un trilocale);*
- *b) da due corpi di fabbrica contenenti quattro unità abitative ed un deposito;*
- *c) da una piscina con bar e servizi in adiacenza, oltre alla viabilità interna, aree di parcheggio, solarium e pista da ballo"* identificato rispettivamente al Catasto Terreni di Vieste, F. 7 p.lla 1735 are 67.78, Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati di Vieste, F. 7 p.lle 939, 1735 sub 1.

Inoltre, in merito alla provenienza viene specificato *"L'immobile è stato realizzato dalla signora su terreno alla stessa pervenuto con atto di compravendita ricevuto dal Notaio di Vieste in data 18 novembre 1972…"*

- Con atto di c/v per Notar del 18.11.1972 trascritto a Lucera il 30.11.1972 ai nn. 23901/292015, vendeva a a, che acquistava, per la quota di 1/1, la piena ed esclusiva proprietà dell'*"appezzamento di terreno – seminativo- sito in agro di Vieste, località Difensola, della superficie di ha 0.80.00 (are ottanta) [omissis]*

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a8e673d4:2107f23

riportato nel nuovo catasto terreni del Comune di Vieste …al F. 7 p.lla 272…"

[omissis].

Immobile 2 (F. 7 p.lla 2257 sub. 4):

- ebitore esecutato) – enfiteusi (1/1)
- Comune di Vieste – diritto del concedente (1/1)

-Con atto di c/v per Notar : del 02.07.2009 trascritto a Foggia il 10.07.2009 ai nn. 11737/17483, vendeva a (debitore esecutato), che acquistava, per la quota di 1/1, la piena ed esclusiva proprietà dell'*"intero fabbricato, da cielo a terra, alla contrada Defensola, avente accesso dalla strada vicinale Defensola, costituito da un appartamento al piano terra, composto di quatto vani catastali, e da un appartamento al piano seminterrato composto di due virgola cinque vani catastali, oltre al circostante terreno di pertinenza esclusiva esteso, al lordo del manufatto, circa metri quadrati milleduecentosessantadue (mq. 1.262)"* di seguito identificato rispettivamente al Catasto Fabbricati al F. 7 p.lla 2257 sub. 1-2-3 ed al Catasto Terreni al F. 7 p.lla 2257 (ente urbano).

Alla venditrice l'immobile era pervenuto per la quota di 1/1 con atto di c/v per Notar uale del 02.02.2007 trascritto a Foggia il

03.02.2007 ai nn. 2142/2896 da ' In merito alla regolarità urbanistica del manufatto nell'atto si legge: *"Il sig. ..... dichiara che il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ma sanato con c.e. in sanatoria n. 31 del 27/02/1998 n. prot. 3580/95"* [omissis];

-Con atto di c/v per Notar del 15.09.1975 trascritto a Foggia il 02.10.1975 al n. 25054, vendeva a che acquistava, per la quota di 1/1, la piena ed esclusiva proprietà dell'*"appezzamento di terreno sito in agro di Vieste, località Difensola, seminativo arborato della superficie di ha. 0.12,62 distaccato dalla particella 272 del Foglio 7* [omissis] riportato nel nuovo catasto terreni del Comune di Vieste ...al F. 7 p.lla 469 (272/b)..." [omissis]

- Con atto di c/v per Notar i del 18.11.1972 trascritto a Lucera il 30.11.1972 ai nn. 23901/292015, endeva a , che acquistava, per la quota di 1/1, la piena ed esclusiva proprietà dell'*"appezzamento di terreno – seminativo- sito in agro di Vieste, località Difensola, della superficie di ha 0.80.00 (are ottanta)* [omissis]

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a8be8730fc2107f23

riportato nel nuovo catasto terreni del Comune di Vieste ...al F. 7 p.lla 272..."

[omissis].

QUESITO n° 1 ter, quater e quinquies

Dallo studio degli atti, emerge piena corrispondenza tra i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione forzata e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Attenzione

Si riferisce all'Ill.mo Lettore che dalla ispezione ipocatastale eseguita dalla sottoscritta, e dall'analisi della certificazione notarile in atti, sono emerse altre procedure esecutive gravanti sui beni oggetto di interesse. A tale riguardo si rimanda al paragrafo dedicato a pag. 66 del presente contributo.

QUESITO n° 2, 2 bis



IMMAGINE 3: Comune di Vieste; sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

❖ Unità Immobiliare 1 (F.7 p.lla 1735 sub.3)

Il compendio esecutato confina con:

- F. 7 p.lla 2257 sub. 4 intestata a Comune di Vieste (Diritto del concedente), (enfiteusi); (cat. A/7, classe 1, consistenza 6 vani)
- F. 7 p.lla 271 intestata a , 1/1 proprietà; (seminativo arborato, classe 3, consistenza h 00.13.24)
- F.7 p.lla 2855 intestata a Comune di Vieste (Diritto del concedente), (enfiteusi); (uliveto, classe 4, consistenza h 00.83.49)

nità Immobiliare 2 (F.7 p.lla 2257 sub.4)

Il compendio esecutato confina con:

- F. 7 p.lla 271 intestata a , 1/1 proprietà; (seminativo arborato, classe 3, consistenza h 00.13.24)

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a0e873f3dc2107f23

- F. 7 p.lla 1735 sub. 3 intestata a 1/1 proprietà; (cat. D/2 alberghi e pensioni)
- Strada vicinale Defensola

QUESITI n° 3, 4 e 4 bis

Per un utile pragmatismo si ritiene procedere, per quanto concerne la intelligibilità dei luoghi osservati in fase ispettiva di sopralluogo, alla descrizione degli stessi, affidando la comprensione di ogni altro utile dettaglio alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica, esplicative dei luoghi, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rendono chiaro lo stato degli stessi.

Dunque, dalla ispezione conoscitiva, eseguita in fase di sopralluogo, sui luoghi oggetto di esecuzione forzata, è emerso che gli immobili intorno ai quali verte la odierna procedura, sono composti rispettivamente da un villaggio turistico residenziale denominato ", ed una villetta unifamiliare, entrambi ubicati alla c.da Defensola della nota cittadina balneare di Vieste.

Si riferisce all'Ill.mo Lettore, che attraverso un unico cancello metallico si accede sia alla vasta area verde recintata sulla quale insistono sia i vari corpi

di fabbrica che compongono il villaggio turistico ricettivo che al villino unifamiliare; più precisamente a confine delle due particelle contigue non si è evinta nessuna divisione fisica.

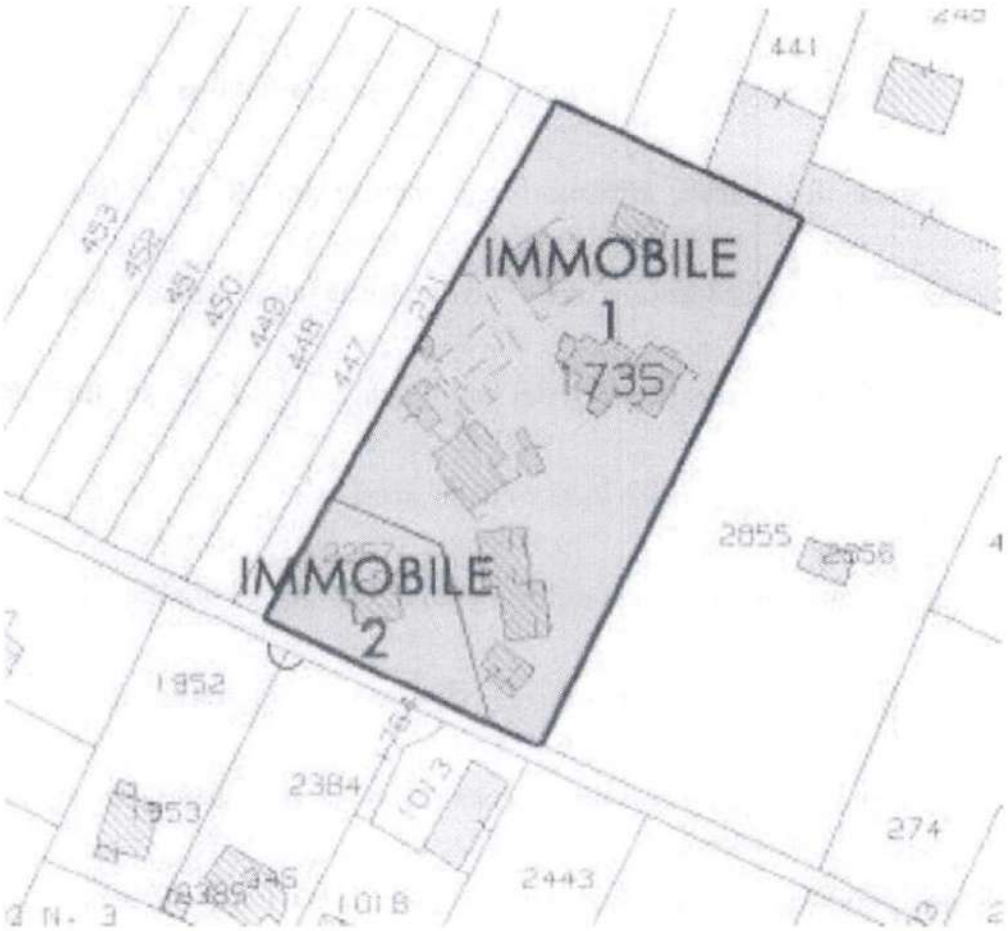


IMMAGINE 4: Stralcio dell'estratto di mappa catastale; individuazione dei due immobili oggetto di pignoramento

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291682a7965a80e873f0dc2107f23

Descrizione analitica dei beni (quesito 3)

Villaggio turistico: Immobile 1 (F.7 p.lla 1735 sub. 3)

L' così come meglio rappresentato sugli elaborati grafici di corredo, si compone complessivamente di n. 18 alloggi stagionali, tutti realizzati con tipologie edilizie similari, oltre che servizi (bar, servizio igienico comune, piscina, solarium); esso è completato da un'area verde circostante di pertinenza, (vialetti di viabilità interna e parcheggi), catastalmente *"graffata"* e distinta come Ente Urbano di estensione complessiva pari a 00.67.78 ha.

Al fine di consentire una chiara identificazione dei manufatti edilizi si è ritenuto mantenere, per i diversi corpi di fabbrica, le stesse denominazioni utilizzate nell'elaborato planimetrico catastale, allegato al presente contributo. Si riferisce che alla data dei sopralluoghi non si evinceva la presenza dei corpi edilizi denominati B ed F, come meglio rappresentati di seguito; il debitore esecutato, presente all'attività peritale dichiarava che gli stessi erano stati abbattuti.

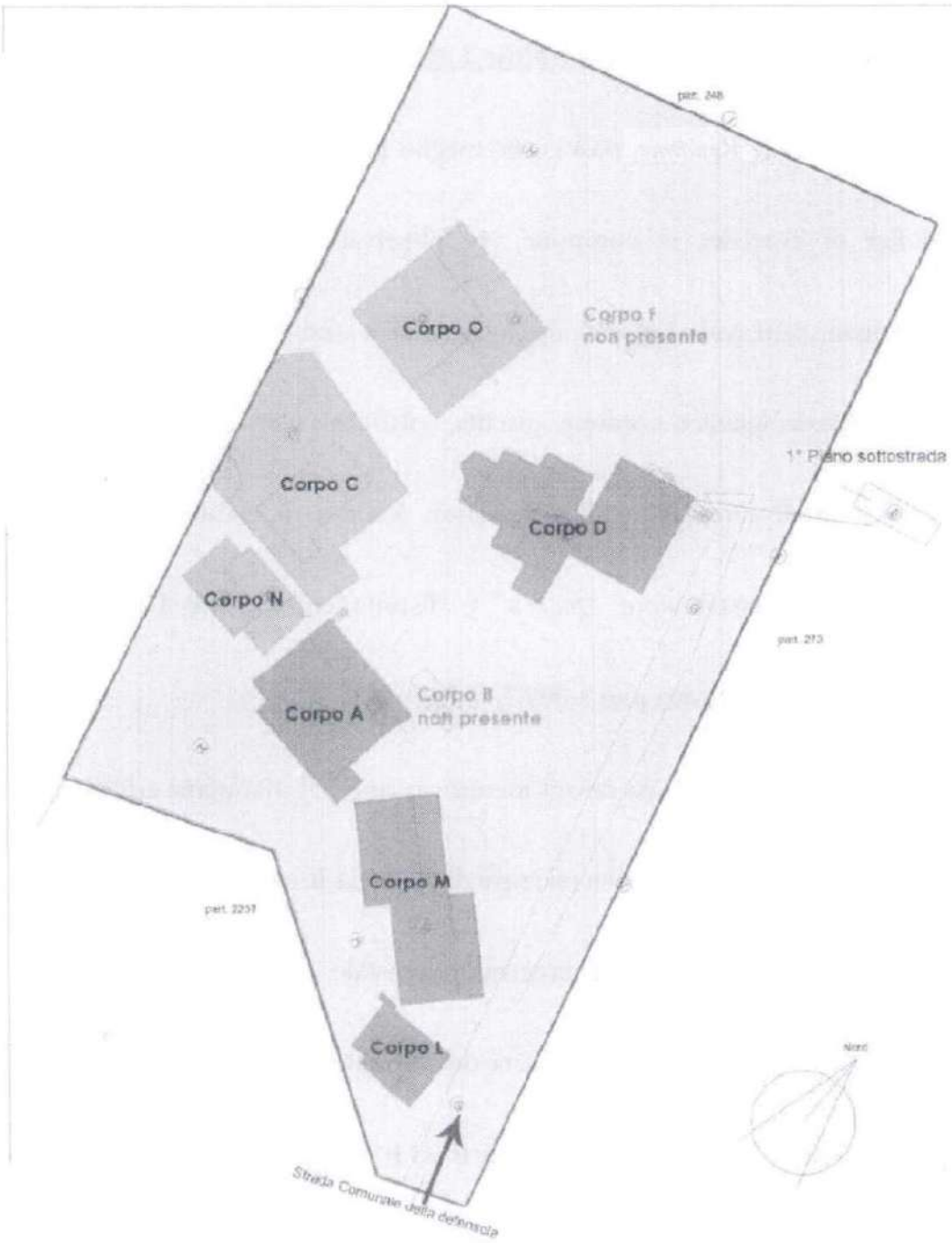


IMMAGINE 5: Stralcio dell'elaborato planimetrico catastale; individuazione dei corpi di fabbrica costituenti il Villaggio Turistico *Althea Village Residence*

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40b1291d02a795a0e873f04c210ff23

Le n. 18 unità abitative multiple, aggregate in diversi corpi di fabbrica, si elevano per un unico piano fuori terra, hanno tutte ingresso indipendente e ricevono accesso dalle pertinenze esterne private (verande) che prospettano sulle aree comuni e consentono di poter meglio fruire degli spazi aperti, nella stagione estiva.

Nel merito.

IMMOBILE 1 - (F.7 p.lla 1735 sub. 3) CORPI DI FABBRICA	
Corpo A Unità abitativa multipla	n. 3 unità abitative monofamiliari + servizio igienico comune
Corpo B	Manufatto **non** evinto nel corso dei sopralluoghi peritali
Corpo C	n. 1 piscina con area solarium annessa + unità abitativa singola e locale tecnico
Corpo D Unità abitativa multipla	n. 7 unità abitative monofamiliari
Corpo E	Vani deposito ubicati al piano interrato del comparto edilizio denominato Corpo D
Corpo F	Manufatto **non** evinto nel corso dei sopralluoghi peritali
Corpo L Unità abitativa singola	n. 1 unità abitativa monofamiliare
Corpo M Unità abitativa multipla	n. 6 unità abitative monofamiliari
Corpo N	Market-bar
Corpo O Sala ristorante	In fase di realizzazione

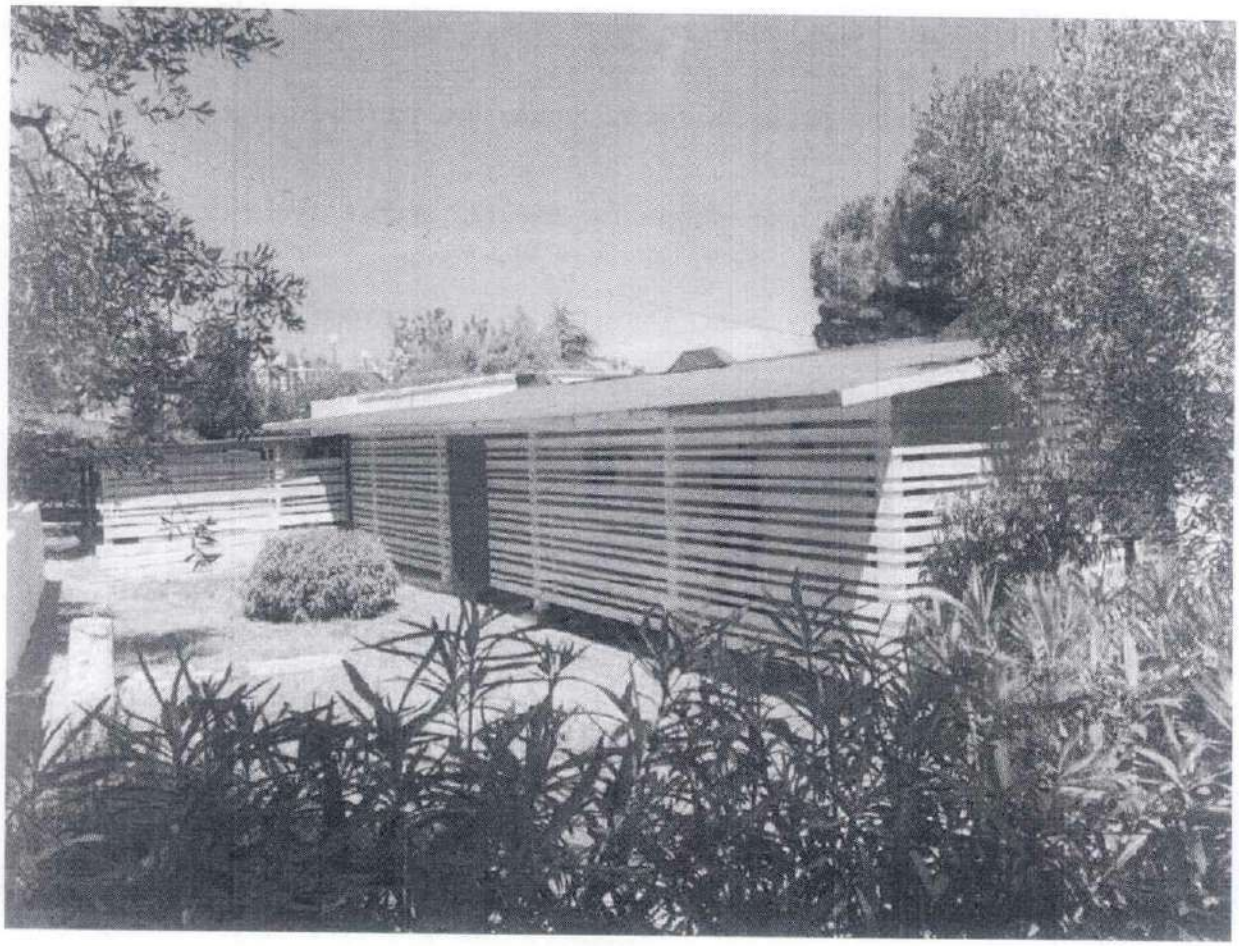


IMMAGINE 6: Alloggi

Dalla ispezione eseguita e dallo studio della documentazione tecnica acquisita presso l'U.T.C., è stato possibile definire la struttura portante dei fabbricati. E' emerso che tutti sono stati edificati in muratura piena, con solaio in laterocemento e tramezzi divisori in laterizio.

Gli alloggi abitativi, similari sia nella tipologia costruttiva che nelle finiture e nei rivestimenti, presentano una analoga divisione interna degli ambienti

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873d0c210f23

costituita prevalentemente da ingresso-zona giorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico ad esclusione di alcune soluzioni più ampie, dotate quindi di n. 2 camere da letto; altre soluzioni si compongo di un monolocale con servizio igienico.

Più nel dettaglio la distribuzione interna di tutte le unità abitative è meglio rappresentata nelle tavole grafiche esplicative che si producono in allegato.

Le porte di accesso, costituite da infisso porta-finestra e persiana in alluminio, permettono l'entrata al vano unico cucina-soggiorno; la sottoscritta riferisce che i servizi igienici degli alloggi in alcuni alloggi sono risultati ciechi, dotati di ventola di aerazione forzata, in altri gli stessi erano provvisti di finestra verso l'esterno.

Gli ambienti, tutti di regolare quadratura, sono dotati di finestrature che conferiscono agli alloggi luminosità ed assicurano un corretto ricambio di aria.



IMMAGINE 7: Unità abitativa tipo

Gli alloggi, come già riferito, presentano una copertura piana con altezza utile interna di mt. 2,90 ca.; la copertura delle pertinenze esterne (verande) è realizzata in legno.

I prospetti dei manufatti, sono rivestiti da intonaco rustico (con strato di rinzaffo) e tinteggiati di bianco; le superfici interne sono intonacate al civile e dipinte di tonalità chiara; la pavimentazione, uguale in tutti gli

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291682a795a1f0e879fd4c2197f23

appartamenti ispezionati, è costituita da rivestimento di ceramica di tonalità chiara.

I servizi igienici, presentano un rivestimento verticale di colore chiaro, mentre la pavimentazione è costituita da quadri di ceramica, tipo monocottura di tonalità beige.

I serramenti, muniti di vetro-camera, sono in pvc (tonalità bianca); essi sono completati da persiane esterne in alluminio (tonalità verde) mentre le porte divisorie interne sono realizzate in legno tamburato.

***

Si fa rilevare all'Ill.mo Lettore che all'interno di alcuni alloggi, si rilevavano, con osservazione ravvicinata, tracce di umidità di scarsa entità, connaturate alla risalita idrica per capillarità dal sottosuolo (macchie, rigonfiamenti, distacco ed efflorescenza dell'intonaco), localizzate solo al piede delle pareti perimetrali di essi, nella misura che la documentazione fotografica prodotta in allegato evidenzia con chiara eloquenza.

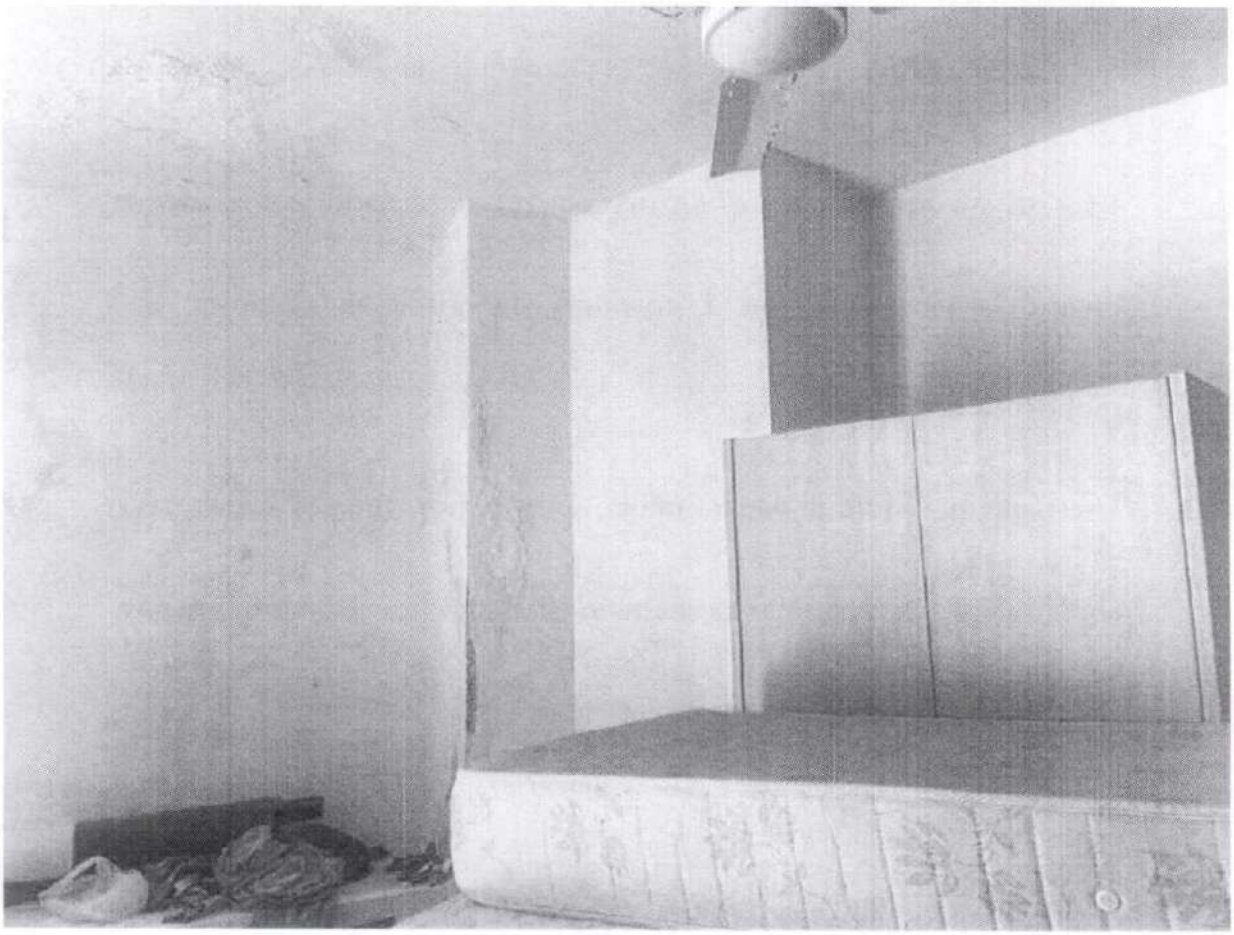


IMMAGINE 8: Aberrazione estetica e funzionale rilevata in alcuni alloggi

****

Alla data del sopralluogo, la sottoscritta rilevava sui luoghi, altri corpi edilizi, non rappresentati né sulle planimetrie catastali, né evinti dall'attenta analisi degli elaborati grafici di progetto dei titoli abilitativi acquisiti presso L'U.T.C. di Vieste.

Più precisamente.

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a0e8739dc210783

- Tra i due corpi di fabbrica denominati L ed M, la sottoscritta rilevava al piano terra un volume aggiunto di forma triangolare di 12,00 mq; dalla ispezione eseguita all'interno si rilevava che il detto spazio era adibito a lavanderia.



IMMAGINE 9: Volume edilizio aggiunto (esterno)

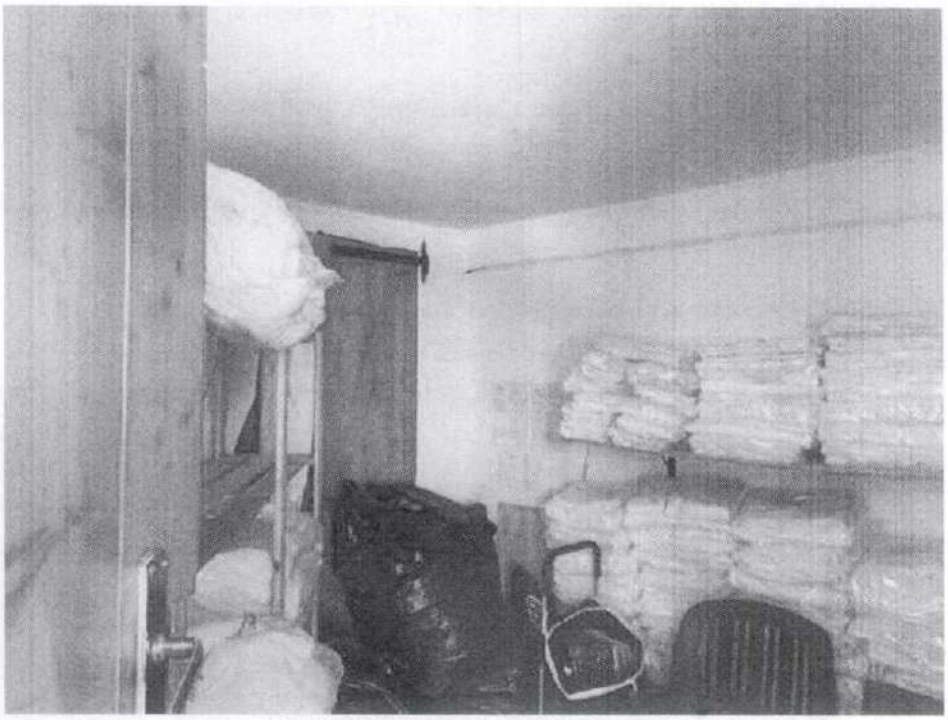


IMMAGINE 10: Volume edilizio aggiunto (interno)

- Riguardo al corpo di fabbrica denominato L, la sottoscritta rilevava un volume aggiunto di forma rettangolare di 7,00 mq. ubicato in posizione laterale rispetto a tutta la struttura; non si eseguiva il rilievo metrico poiché il debitore esecutato ha asserito, nella circostanza, di non possedere le chiavi di accesso al predetto volume.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a10e8730dc2107f03

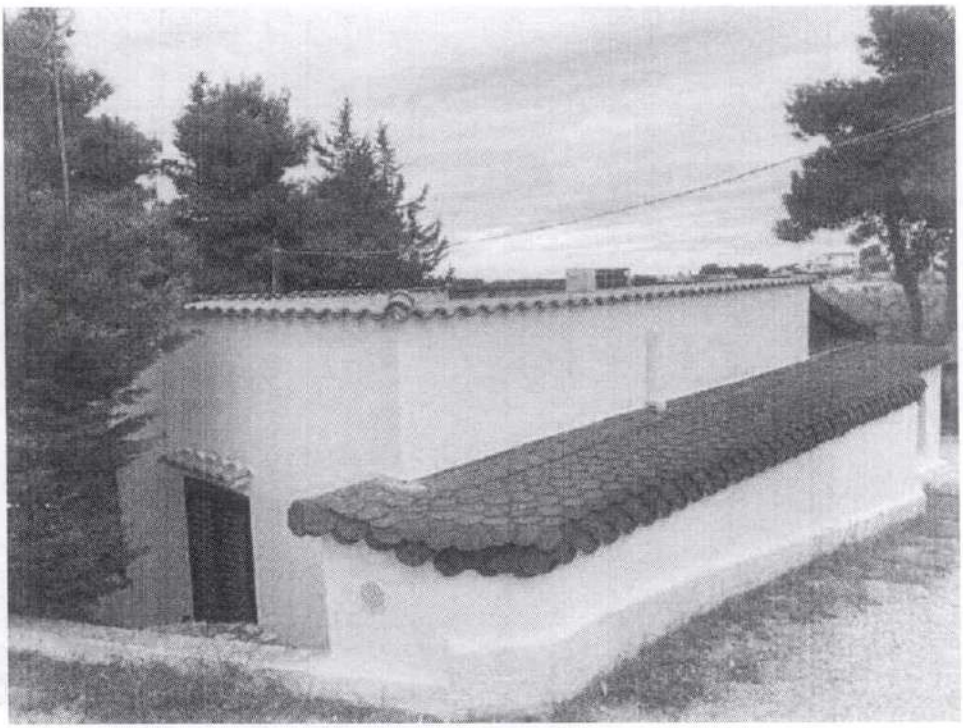


IMMAGINE 11: Volume edilizio aggiunto lateralmente al corpo di fabbrica (esterno)

- Riguardo al corpo di fabbrica denominato C (piscina ed area solarium), la sottoscritta riferisce che al piano inferiore controterra, ubicato accanto al volume seminterrato del locale tecnico della piscina, rilevava un monolocale adibito ad alloggio di 20,00 mq. con servizio igienico.



IMMAGINE 12: Alloggio ricavato

- In merito al Corpo O, assentito con P. di C. n. 41/2003, si riferisce all'Ill.mo Lettore che, alle date dei sopralluoghi si presentava in fase di realizzazione; più precisamente si rilevava eseguita la struttura perimetrale e le forature per gli accessi e le finestre; al manufatto mancava la muratura divisoria e si presentava carente delle rifiniture.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291f82a795a80e87303d:210723

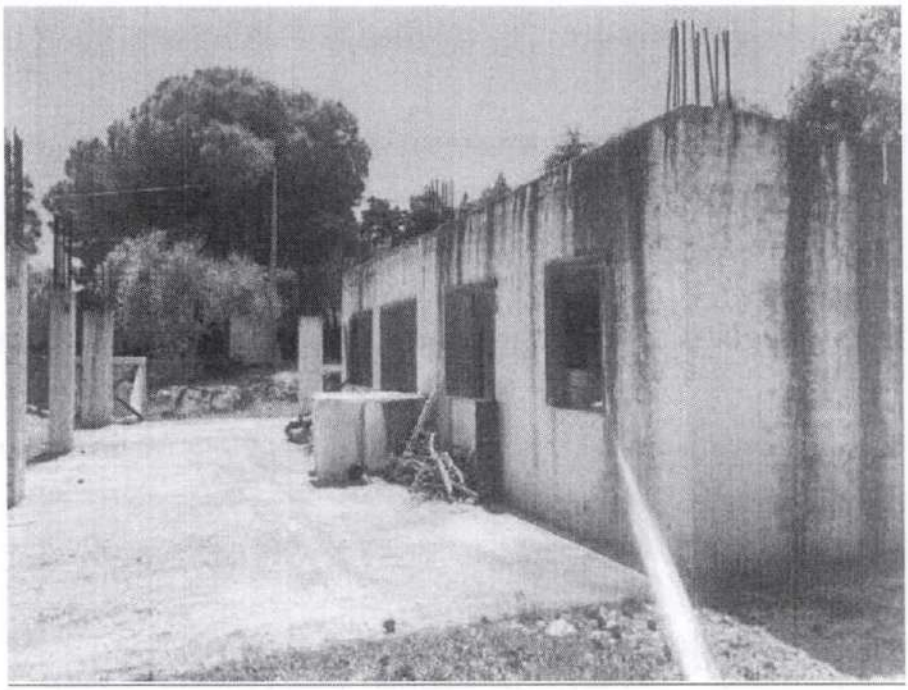


IMMAGINE 13: Corpo O ristorante: struttura non ultimata

Villino: Immobile 2 (F.7 p.lla 2257 sub. 4)

Preliminarmente si riferisce che il villino in esame identifica, nella sua totalità, un intero fabbricato isolato, monofamiliare che si erge per due piani fuori terra. Esso è completato da un'area verde circostante di pertinenza, catastalmente *"graffata"* distinta come Ente Urbano di estensione complessiva pari a 00.12.62 ha. (ca. 1.112 mq. l'ingombro del fabbricato)

Dalla ispezione è emerso che la struttura è stata realizzata in muratura portante, mentre i muri di tamponamento in laterizio forato sono rivestiti con intonaco coprente tinteggiato.

L'immobile si compone al piano seminterrato di una tavernetta che, alla data del sopralluogo, si presentava come un ampio locale di sgombero, infatti accoglieva al suo interno oggetti di vario tipo, così come meglio rappresentato dalla rassegna fotografica all'uopo prodotta.

L'accesso all'abitazione è ubicato al piano rialzato; esso si compone di vano ingresso, corridoio distributivo, n. 2 camere da letto, cucina abitabile soggiorno ed unico servizio igienico, completo di tutti i sanitari e munito di finestra verso l'esterno.

L'abitazione è corredata di ampio balcone che si sviluppa con sagoma a "C" e serve la zona giorno ed una camera da letto, garantendo luminosità agli ambienti.

Tutti gli ambienti descritti, presentano una copertura piana con altezza utile interna di mt. 2,95; le superfici sono intonacate al civile e dipinte di colori chiari; il servizio igienico presenta lo stesso rivestimento orizzontale

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a120192a795a10e6738d4210f7f23

e verticale realizzato con piastrelle di ceramica di tonalità grigio chiaro; la pavimentazione, è di colore "cotto" ed è costituita da quadri di ceramica tipo monocottura.

I serramenti, dotati di vetro singolo, sono realizzati in legno completati da persiane esterne anch'esse di legno; le porte divisorie interne, caratterizzate da tonalità turchese, sono realizzate in legno tamburato della tipologia a battente.

*****

Tutte le unità abitative descritte (Immobile 1-2) sono corredate di impianto elettrico del tipo sottotraccia per la loro normale fruibilità.

Nello specifico, così come dichiarato a verbale dal debitore esecutato nel corso dell'attività ispettiva, riguardo agli impianti idrici essi sono serviti attraverso approvvigionamento da pozzo artesiano con acqua periodicamente analizzata; l'impianto fognario invece è costituito da vasca imhoff e fossa biologica con periodico prelevamento da autobotte autorizzata.

Sia la villa unifamiliare che gli alloggi che compongono il villaggio turistico residenziale sono privi di impianto termico e di elementi radianti; il comfort termico è assicurato dagli impianti di climatizzazione (split) mentre per la fornitura dell'acqua calda sanitaria sono presenti i boiler elettrici.

Le parti strutturali, come appurato dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo conoscitivo, risultano tutte esenti da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una loro sofferenza statica, tale da incidere sulla sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla fruibilità ricettiva dei beni, con conseguente ricaduta negativa sul valore venale degli stessi.

Dalla ispezione conoscitiva, eseguita in fase di sopralluogo sui cespiti esecutati, è emerso che essi sono privi di elementi decorativi di oggettiva pregevolezza e riscontrata qualità sui paramenti murari interni, che possano conferire ai manufatti una qualche rilevanza artistica tale da essere segnalata ai fini della presente formazione estimativa degli immobili.

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40e12d162a795a80e87353dc210703

Determinazione della estensione commerciale

La sottoscritta, ha ritenuto di procedere ai rilievi metrici di tutti i manufatti che compongono gli immobili oggetto di esecuzione forzata, poiché in alcuni corpi di fabbrica, si sono registrate alcune dissonanze tra lo stato dei luoghi osservato rispetto alle planimetrie catastali ad essi relative (differente distribuzione interna degli spazi e volumetria aggiuntiva); tanto al fine di verificarne le metrature e rappresentare la corretta distribuzione planimetrica.

Ai fini del computo della stima degli immobili de quibus, è stata considerata la loro superficie commerciale, comprensiva delle estensioni dei vani principali e degli accessori diretti, inclusa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva.

Le superfici relative alle verande di pertinenza, comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti, come nel caso in esame, in accordo

con il DPR 138/98 sono state quantificate nella misura del 30% fino a 25 mq., e nella restante quota del 10% per la superficie eccedente i 25 mq.

In assonanza con l'allegato 2 *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*, per la superficie scoperta parchi e giardini (pertinenze esclusive) si sono attribuiti i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie lorda (inclusa quella delle murature interne e perimetrali) dei vani principali e degli accessori diretti;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Pertanto la consistenza metrica commerciale complessiva del cespite esecutato denominato Immobile 1 (villaggio turistico ricettivo) risulta essere:

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a0e6730dc210f23

IMMOBILE 1: F. 7 p.lla 1735 sub. 3				
Corpi di Fabbrica	**Tipologia superficie**	**Sup. netta**	**Coeff.**	**Sup. commerciale**
Corpo A **Unità abitativa multipla** n. 3 unità abitative monofamiliari + servizio igienico comune	**Calpestabile vani principali ed accessori diretti**			**101,62mq**
	Unità abitativa A1	31,95 mq	100%	31,95 mq
	Unità abitativa A2	27,51 mq		27,51 mq
	Unità abitativa A3	26,92 mq		26,92 mq
	Servizio igienico comune	15,24 mq		15,24 mq
	Divisori interni			**2,96 mq**
	Unità abitativa A1	0,78 mq	100%	0,78 mq
	Unità abitativa A2	0,81 mq		0,81 mq
	Unità abitativa A3	0,76 mq		0,76 mq
	Servizio igienico comune	0,61 mq		0,61 mq
	Muri perimetrali confinanti			**5,14 mq**
	Unità abitativa A1	2,58 mq	50%	1,29 mq
	Unità abitativa A2	2,84 mq		1,42 mq
	Unità abitativa A3	3,26 mq		1,63 mq
	Servizio igienico comune	1,61 mq		0,80 mq
	Muri perimetrali esterni			**14,11 mq**
	Unità abitativa A1	5,13 mq	100%	5,13 mq
	Unità abitativa A2	3,25 mq		3,25 mq
	Unità abitativa A3	3,00 mq		3,00 mq
	Servizio igienico comune	2,73 mq		2,73 mq
	Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (veranda)			**15,17 mq**
	Unità abitativa A1	10,90 mq	30%	3,27 mq

	Unità abitativa A2	15,53 mq		4,65 mq
	Unità abitativa A3	24,19 mq		7,25 mq
	Servizio igienico comune	---------		---------
TOTALE Corpo A				**139,00 mq**
Corpo C **Piscina** area solarium + unità abitativa singola + locale tecnico	**Calpestabile vani principali ed accessori diretti**			**72,51 mq**
	Area solarium	---------	100%	----------
	Unità abitativa C1	18,30 mq		18,30 mq
	Locale tecnico C2	54,21 mq		54,21 mq
	Divisori interni			**0,40 mq**
	Area solarium	---------	100%	----------
	Unità abitativa C1	0,40 mq		0,40 mq
	Locale tecnico C2	---------		----------
	Muri perimetrali confinanti			**1,72 mq**
	Area solarium	---------	50%	----------
	Unità abitativa C1	1,14 mq		0,57 mq
	Locale tecnico C2	2,31 mq		1,15 mq
	Muri perimetrali esterni			**4,92 mq**
	Area solarium	---------	100%	----------
	Unità abitativa C1	1,60 mq		1,60 mq
	Locale tecnico C2	3,32 mq		3,32 mq
TOTALE Corpo C				**79,55 mq**
Corpo D **Unità abitativa multipla** n. 7 unità abitative monofamiliari	**Calpestabile vani principali ed accessori diretti**			**186,76 mq**
	Unità abitativa D1	31,64 mq	100%	31,64 mq
	Unità abitativa D2	34,85 mq		34,85 mq
	Unità abitativa D3	30,55 mq		30,55 mq

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a12918f2a795a16e873d0d2107f23

	Unità abitativa D4	23,14 mq		23,14 mq
	Unità abitativa D5	22,62 mq		22,62 mq
	Unità abitativa D6	20,77 mq		20,77 mq
	Unità abitativa D7	23,19 mq		23,19 mq
	Divisori interni			**5,68 mq**
	Unità abitativa D1	1,62 mq		1,62 mq
	Unità abitativa D2	1,23 mq		1,23 mq
	Unità abitativa D3	1,19 mq		1,19 mq
	Unità abitativa D4	0,25 mq	100%	0,25 mq
	Unità abitativa D5	0,51 mq		0,51 mq
	Unità abitativa D6	0,49 mq		0,49 mq
	Unità abitativa D7	0,39 mq		0,39 mq
	Muri perimetrali confinanti			**7,53 mq**
	Unità abitativa D1	1,71 mq		0,85 mq
	Unità abitativa D2	2,81 mq		1,40 mq
	Unità abitativa D3	4,25 mq		2,12 mq
	Unità abitativa D4	2,61 mq	50%	1,30 mq
	Unità abitativa D5	1,33 mq		0,66 mq
	Unità abitativa D6	1,13 mq		0,56 mq
	Unità abitativa D7	1,28 mq		0,64 mq
	Muri perimetrali esterni			**22,21 mq**
	Unità abitativa D1	5,18 mq		5,18 mq
	Unità abitativa D2	3,74 mq	100%	3,74 mq
	Unità abitativa D3	2,00 mq		2,00 mq
	Unità abitativa D4	2,00 mq		2,00 mq

	Unità abitativa D5	2,90 mq		2,90 mq
	Unità abitativa D6	3,54 mq		3,54 mq
	Unità abitativa D7	2,85 mq		2,85 mq
	Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (veranda)			**33,22 mq**
	Unità abitativa D1	23,82 mq		7,14 mq
	Unità abitativa D2	17,65 mq		5,29 mq
	Unità abitativa D3	14,50 mq		4,35 mq
	Unità abitativa D4	15,30 mq	30%	4,59 mq
	Unità abitativa D5	16,30 mq		4,89 mq
	Unità abitativa D6	14,50 mq		4,35 mq
	Unità abitativa D7	8,70 mq		2,61 mq
TOTALE Corpo D.....				**255,40 mq**
Corpo L **Unità abitativa** n. 1 unità abitativa monofamiliare	**Calpestabile vani principali ed accessori diretti**			
	Unità abitativa L1	44,85 mq	100%	44,85 mq
	Divisori interni			
	Unità abitativa L1	1,12 mq	100%	1,12 mq
	Muri perimetrali confinanti			
	Unità abitativa L1	----------	50%	----------
	Muri perimetrali esterni			
	Unità abitativa L1	6,79 mq	100%	6,79 mq
	Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (veranda)			
	Unità abitativa L1	22,37 mq	100%	6,71 mq

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a80e8733dc2107f23

TOTALE Corpo L.....				59,47 mq
Corpo M **Unità abitativa multipla** n. 6 unità abitative monofamiliari	**Calpestabile vani principali ed accessori diretti**			**148,96 mq**
	Unità abitativa M1	18,67 mq	100%	18,67 mq
	Unità abitativa M2	18,67 mq		18,67 mq
	Unità abitativa M3	37,14 mq		37,14 mq
	Unità abitativa M4	37,14 mq		37,14 mq
	Unità abitativa M5	18,67 mq		18,67 mq
	Unità abitativa M6	18,67 mq		18,67 mq
	Divisori interni			**4,70 mq**
	Unità abitativa M1	0,59 mq	100%	0,59 mq
	Unità abitativa M2	0,59 mq		0,59 mq
	Unità abitativa M3	1,17 mq		1,17 mq
	Unità abitativa M4	1,17 mq		1,17 mq
	Unità abitativa M5	0,59 mq		0,59 mq
	Unità abitativa M6	0,59 mq		0,59 mq
	Muri perimetrali confinanti			**7,42 mq**
	Unità abitativa M1	1,12 mq	50%	0,56 mq
	Unità abitativa M2	2,26 mq		1,13 mq
	Unità abitativa M3	4,05 mq		2,02 mq
	Unità abitativa M4	4,05 mq		2,02 mq
	Unità abitativa M5	2,26 mq		1,13 mq
	Unità abitativa M6	1,12 mq		0,56 mq
	Muri perimetrali esterni			**17,02 mq**
	Unità abitativa M1	3,69 mq	100%	3,69 mq
	Unità abitativa M2	1,60 mq		1,60 mq

	Unità abitativa M3	3,22 mq		3,22 mq
	Unità abitativa M4	3,22 mq		3,22 mq
	Unità abitativa M5	1,60 mq		1,60 mq
	Unità abitativa M6	3,69 mq		3,69 mq
	Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (veranda)			**23,24 mq**
	Unità abitativa M1	10,00 mq	30%	3,00 mq
	Unità abitativa M2	10,00 mq		3,00 mq
	Unità abitativa M3	18,74 mq		5,62 mq
	Unità abitativa M4	18,74 mq		5,62 mq
	Unità abitativa M5	10,00 mq		3,00 mq
	Unità abitativa M6	10,00 mq		3,00 mq
TOTALE Corpo M.....				**201,34 mq**
Corpo N Market-bar	**Calpestabile vani principali ed accessori diretti**			
	Market-bar	40,78 mq	100%	40,78 mq
	Divisori interni			
	Market-bar	0,34 mq	100%	0,34 mq
	Muri perimetrali confinanti			
	Market-bar	----------	50%	----------
	Muri perimetrali esterni			
	Market-bar	8,85 mq	100%	8,85 mq
	Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (veranda)			
	Market-bar	55,29 mq	30%	22,20 mq

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a73a0e87dfdc210f03

TOTALE Corpo N.....72,17 mq

Villino: Immobile 2 (F.7 p.lla 2257 sub. 4)

Analogamente, la consistenza metrica commerciale del cespite esecutato denominato Immobile 2 (villino unifamiliare) risulta essere:

Tipologia superficie	Sup. netta	Coeff.		Sup. commerciale
Piano rialzato (abitazione) Calpestabile vani principali Ed accessori diretti	61,12 mq	100%		61,12 mq
Muri perimetrali esterni	16,87 mq	100%		16,87 mq
Muri perimetrali confinanti	---	-------		------
Muri divisori interni	2,40 mq	100%		2,40 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (balcone)	25,77 mq	30%		7,50 mq
Superficie commerciale abitazione				**87,89 mq**
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento (giardino perimetrale)	1.112 mq	10%	75 mq	82,24 mq
		2%	7,24	
Superficie commerciale giardino				**82,24 mq**
Piano seminterrato (tavernetta) Superficie lorda	34,29 mq	100%		34,29 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (veranda)	12,37 mq	30%		3,71 mq
Superficie commerciale tavernetta				**38,00 mq**
Totale Immobile 2:				**208,13 mq**

Determinazione del valore

Villaggio turistico: Immobile 1 (F.7 p.lla 1735 sub. 3)

La sottoscritta, come già anticipato, per la valutazione del villaggio turistico oggetto di attenzione, ha applicato il metodo della capitalizzazione del reddito.

Al fine di quantificare il reddito lordo annuo della struttura in esame (, la sottoscritta riporta di seguito l'elenco degli alloggi, nello stesso ordine precedentemente indicato, con i relativi costi evinti dalla consultazione del tariffario pubblicato sulla pagina web pubblicitaria della struttura ricettiva (

Si ritiene che i prezzi indicati sulla pagina web, risultano ovviamente comprensivi dei servizi offerti dalla struttura, rilevati nel corso dell'attività conoscitiva di sopralluogo, come il servizio bar, l'utilizzo esclusivo della piscina e del solarium, oltre la fruizione degli ampi spazi verdi di cui la struttura turistica residenziale e è corredata.

La sottoscritta ha riportato in tabella l'arco temporale della stagione balneare così come pubblicata sul sito internet, in modo da ottenere la

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a80e8f3f3dc2107f23

quantificazione economica di locazione dell'intera stagione turistica (bassa – media – alta). Più nel dettaglio:

Listino prezzi 2022 Settimanale	**Monolocale/Bilocale** (n. 2 posti letto)	**Trilocale** (n. 4 posti letto)
27 maggio – 3 giugno	328,00 €	553,00 €
3 giugno – 10 giugno	328,00 €	574,00 €
10 giugno – 17 giugno	323,00 €	567,00 €
17 giugno – 24 giugno	323,00 €	567,00 €
24 giugno – 1 luglio	385,00 €	630,00 €
1 luglio – 8 luglio	441,00 €	686,00 €
8 luglio – 15 luglio	525,00 €	861,00 €
15 luglio – 22 luglio	651,00 €	1.057,00 €
22 luglio – 29 luglio	833,00 €	1.176,00 €
29 luglio – 5 agosto	952,00 €	1.288,00 €
5 agosto – 12 agosto	1.372,00 €	1.736,00 €
12 agosto – 19 agosto	1.680,00 €	2.065,00 €
19 agosto – 26 agosto	1.316,00 €	1.645,00 €
26 agosto – 2 settembre	840,00 €	1.085,00 €
2 sett. – 9 settembre	525,00 €	770,00 €
9 sett. – 16 settembre	392,00 €	637,00 €
16 sett. – 23 settembre	336,00 €	581,00 €
23 sett. – 30 settembre	322,00 €	462,00 €
30 sett. – 7 ottobre	301,00 €	546,00 €
Totale	**12.173,00 €**	**17.486,00 €**

Le somme ottenute, saranno moltiplicate per il numero delle unità ricettive, di cui è provvista la struttura, divisi per tipologia, come di seguito si riporta:

Corpo A	n. 3 unità bilocali (A1-A2-A3)
Corpo C	n. 1 unità monolocale (C1)
Corpo D	n. 2 unità trilocale (D1-D2) n. 3 unità bilocale (D3-D5-D6) n. 2 unità monolocale (D4-D7)
Corpo L	n. 1 unità trilocale (L1)
Corpo M	n. 4 unità bilocale (M1-M2-M5-M6) n. 2 unità trilocale (M3-M4)
Totale Unità abitative	**n. 13 unità monolocale/bilocale** **n. 5 unità trilocale**

Discende che annualmente (si intende per annualità la stagione estiva maggio-ottobre) la struttura residenziale estiva ricava le seguenti somme:

Monolocali/bilocali		
5.320,00 €. (alta stagione)	n. 13 unità abitative	69.160,00 €.
6.853,00 €.	n. 13 unità abitative	89.089,00 €.
Trilocali		
6.734,00 €. (alta stagione)	n. 5 unità abitative	33.670,00 €.
10.752,00 €.	n. 5 unità abitative	53.760,00 €.
	Totale	**245.679,00 €.**

Per addivenire ad una quantificazione più possibile vicina alla realtà, la sottoscritta, in via del tutto prudenziale, ritiene applicare alla somma ottenuta, una congrua riduzione di essa che tenga conto dell'effettiva percentuale di occupazione delle unità abitative e della contemporaneità d'uso delle unità ricettive disponibili, espressa attraverso l'applicazione di

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291182a79f0e67334c2107f3

un opportuno coefficiente (60%) applicato al *'tutto-pieno'*, pari all'utilizzo di tutte le unità abitative contemporaneamente, circostanza non facilmente raggiungibile ad esclusione delle settimane ricadenti nel periodo di alta stagione. (29 luglio – 26 agosto)

Alla luce di quanto sopra, il reddito lordo annuale di locazione risulta essere:

Monolocali/bilocali		
69.160,00 €. (alta stagione 100%)	69.160,00 €.	104.795,60 €.
89.089,00 €. (60%)	35.635,60 €.	
Trilocali		
33.670,00 €. (alta stagione)	33.670,00 €.	55.174,00 €.
53.760,00 €. (60%)	21.504,00 €.	
	Totale	**159.969,60 €.**

Come innanzi già indicato, al fine di ottenere il **reddito netto annuale** prodotto dalla struttura ricettiva stagionale, si è proceduto a detrarre le spese medie complessive sostenute annualmente per il mantenimento del capitale edilizio, che da informazioni acquisite nel settore risulta mediamente quantificato nella misura del 50%.

159.969,60 €. – 50%= 79.984,80 €.

Ottenuto il reddito netto, si è proceduto con l'applicazione della richiamato algoritmo:

$$Vm = Rn/i$$

Dove il saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari simili è quantificabile nella misura pari al 4,5%. Da cui:

Vm = 79.984,80 €. /4,5%

La stima teorica del bene immobile in oggetto è così quantificata: 79.984,80 €. /0,045= 1.777.440,00 €.

La richiamata stima economica cui è pervenuta la sottoscritta è stata eseguita con equità e prudente pragmatismo, certamente più ancorata alla nota contingenza economica del mercato attuale che sta attraversando il Paese, che ha determinato una perdurante flessione dei valori immobiliari rispetto a quelli anticrisi conseguente alla contrazione della domanda legata alla comprensibile diffidenza serbata dai possibili acquirenti sulla validità reddituale degli investimenti immobiliari.

Non ultima l'aggiuntiva considerazione che rafforza la precedente, secondo la quale gli immobili costosi, o/e in genere di grandi estensioni,

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40e129182a795a90e875f0d2107f23

costituiscono un'offerta che si rivolge solo un numero ristretto di interessati, tenuto conto del maggior impegno economico che implica l'investimento, che certamente esclude l'attenzione di un mercato più ampio e diffuso, ad appannaggio esclusivo dei cespiti che implicano un modesto investimento, come d'altronde è facile intendere.

Alla luce di quanto esposto si è ritenuto equo applicare una decurtazione pari al 25% sul valore di stima ottenuto.

Immobile 1:	
Villaggio turistico (F.7 p.lla 1735 sub. 3)	1.777.440,00 €. – 25%= **€. 1.333.080,00**

<u>Villino: Immobile 2 (F.7 p.lla 2257 sub. 4)</u>

Alla stregua di quanto già innanzi rappresentato, l'immobile esecutato precedentemente descritto presenta elementi giustificativi che possono supportare la scelta motivatamente raggiunta del valore unitario di stima pari a €. 1.120,00/mq. per il villino, in considerazione dello stato manutentivo (scadente), che ne è derivato.

Coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario reale

Gli immobili de quibus rispondono ai seguenti parametri (si è tenuto conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato due del Manuale della Banca Dati dell'OMI):

Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
abitanti	Vieste >10.000	0,90
ubicazione	zona edificata periferica	0,90
vetustà	35-40 anni	0,70
categoria catastale	A/7	1,20
ceto sociale abitanti	medio	1,00
arredo urbano	normale	1,00
vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00

Coeff.=0,90x0,90x0,70x1,20x1,00x1,00x1,00x1,00= 0,680.

Tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima, riassunte nel quadro sinottico surriportato, e del coefficiente correttivo

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a0e8793dc210703

globale di deprezzamento, si ottiene il seguente valore unitario dell'unità in esame:

Villino: val./mq = €. 1.120,00/mq.× 0,680 = €.761,60/mq moltiplicato per le superfici commerciali dell' immobile, produce il seguente risultati.

Immobile 2: villino (F.7 p.lla 2257 sub. 4)	
208,13 mq x €.761,60/mq	€.158.511,80

*****Attenzione*****

Come già riferito, la Regione Puglia, Ufficio Usi civici con nota pec n. prot. r_puglia/AOO_079-26/01/2022/962, ha attestato che i suoli oggetto di interesse sono gravati da uso civico. (cfr. allegato)

La sottoscritta, quindi, per addivenire al valore più probabile dei beni staggiti in esame, ha proceduto a richiedere con istanza pec inoltrata in data 27.01 u.s. e successivo sollecito del 02.02 u.s., presso l'Ufficio tecnico comunale di Vieste, il canone di affrancazione relativi ai beni di interesse.

Il richiamato Ufficio, ai sensi del Regolamento Comunale per la legittimazione e l'affrancazione dei canoni, approvato con Del.C.C. n.

25/2014 e ss.mm.ii., ha quantificato il capitale di affrancazione degli immobili de quibus pari a €. 25.612,40. (cfr. allegato)

Il valore complessivo commerciale dei cespiti esecutati risulta pari a:

Immobile 1 + Immobile 2	
€. 1.333.080,00 + €.158.511,80	€.1.491.519,80
Capitale di affrancazione	€. 25.612,40

QUESITO n° 5

Formazione dei lotti

La sottoscritta ritiene procedere alla formazione di un **unico lotto**, poiché i cespiti esecutati, le precipue caratteristiche costruttive che li indentificano sono funzionalmente connesse e non ammettono altre ipotesi che possano essere ritenute razionali, anche al fine di non creare tra loro gravose servitù. Più precisamente, dai sopralluoghi conoscitivi è emerso che le due unità immobiliari, come già riferito, insistono su area verde comune, hanno accesso da cancello di ingresso comune ed inoltre gli impianti di approvvigionamento idrico e la rete fognaria di scarico sono in comune.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 40a129182a795a80e87303d2107f2f3

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero.

1) Gli immobili sono censiti in Catasto Urbano come segue:

F. 7 p.lla 1735 sub 3 cat D/2

F. 7 p.lla 2257 sub 4 cat A/7 Classe 1

- Villaggio turistico ricettivo ubicato su suolo dell'estensione di 00.67.78 ha, composto da n. 18 alloggi oltre servizi (bar, piscina, solarium, viabilità interna e pertinenza verde) unitamente a
- villino unifamiliare di ca. 125,89 mq. corredato di pertinenza verde privata di ca. 1.200,00 mq., tutti siti in Vieste, alla località Defensola
- Valore del lotto unico

Lotto unico	
€. 1.333.080,00 + €.158.511,80	€.1.491.519,80
Capitale di affrancazione	€. 25.612,40

QUESITO n° 7

Possesso

In merito allo stato di possesso degli immobili esecutati, si precisa che durante le fasi di operazioni di sopralluogo peritale la sottoscritta rilevava che sia gli alloggi abitativi che il villino erano liberi e disabitati.

Il debitore esecutato dichiarava, nel corso degli incontri, esistenza di un contratto di locazione.

La sottoscritta a seguito dell'informazione ha espletato ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate riferisce che il villaggio turistico denominato (F. 7 p.lla 1735 sub. 3) è concesso in locazione alla società in forza di contratto di locazione, stipulato con il debitore esecutato in data 23.01.2019, che si produce in allegato.

Dalla lettura dello stesso è emersa la durata novennale, quindi con **scadenza in data 22.01.2028**.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a8e873f30:210723

QUESITO n° 8,9

Formalità pregiudizievoli afferenti ai cespiti esecutati

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, (04.11.2019) le unità esecutate sono state oggetto della seguente formalità pregiudizievoli:

Immobile 1_F. 7 p.lla 1735:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 20.10.2006 ai nn. 4571/23900, a favore di S.p.a., contro il debitore esecutato;

Immobile 1_F. 7 p.lla 1735 sub. 3:

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia **in data 02.01.2018** ai nn. 8/5 contro il debitore esecutato e a favore di

- **Atto di locazione ultranovennale**, trascritto a Foggia **in data 25.01.2019** ai nn. 1616/1175 contro il debitore esecutato e a favore della società

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia **in data 04.11.2019** ai nn. 23133/17446 contro il debitore esecutato e a favore del creditore procedente.

Immobile 2_F. 7 p.lla 2257:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 10.07.2009 ai nn. 3387/17484, a favore di S.p.a., contro il debitore esecutato;

Immobile 2_F. 7 p.lla 2257 sub. 4:

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia **in data 02.01.2018** ai nn. 8/5 contro il debitore esecutato e a favore di

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia **in data 14.02.2019** ai nn. 3109/2324 contro il debitore esecutato e a favore di

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia **in data 04.11.2019** ai nn. 23133/17446 contro il debitore esecutato e a favore del creditore procedente.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291f2a795a10e873d6dc210723

QUESITO n° 10

Regolarità Edilizia

E' utile considerare, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia delle unità immobiliari costituenti il LOTTO UNICO, gli elaborati grafici dei titoli abilitativi, acquisiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Vieste. Si riferisce che dal raffronto dello stato dei luoghi osservato con le tavole progettuali dei titoli abilitativi rilasciati agli aventi diritto P. di C. n. 18326/2010 – P. di C. n. 13416/2007 – P. di C. n.41/2003 – C.E. in sanatoria n. 57/2003 – C.E. in sanatoria n. 31/1998 – C.E. in sanatoria n. 30/1998), sono emerse le difformità che si riportano, non riportate né sugli elaborati catastali, né sulle tavole progettuali dei titoli abilitativi.

Più precisamente:

Immobile 1: Villaggio turistico ricettivo

Con riguardo:

- al manufatto edilizio contraddistinto dalla lett. A si riferisce una diversa e parziale distribuzione degli spazi interni relativa all'area dei servizi igienici.

- al manufatto edilizio contraddistinto dalla lett. D si riferisce una diversa e parziale distribuzione degli spazi interni e la presenza aggiuntiva di tettoia lignea che consente l'accesso agli alloggi D4 e D5, come meglio rappresentata sull'elaborato grafico afferente al corpo D. Essa tettoia risulta di lunghezza complessiva 9,50 mt., larghezza 3,30 mt. ed altezza media di ca. 3,30 mt.
- al manufatto edilizio contraddistinto dalla lett. L, autorizzato con P. di C. n.41/03, si riferisce la presenza di volume aggiunto lateralmente alla struttura, come meglio rappresentata sull'elaborato grafico afferente al corpo L, di lunghezza 6,60 mt., larghezza 1,25. Le misure sono state rilevate dall'esterno del fabbricato, poiché il debitore esecutato ha asserito, nella circostanza, di non possedere le chiavi di accesso al predetto locale.
- al manufatto edilizio contraddistinto dalla lett. M, autorizzato con P. di C. n.41/03 si riferisce una diversa e parziale distribuzione degli spazi interni ed una diversa ubicazione di alcune finestre.

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a0b873b4c210703

- al manufatto edilizio contraddistinto dalla lett. N, autorizzato con P. di C. n.41/03 come servizi igienici, oggi bar, si riferisce una diversa e parziale distribuzione degli spazi interni ed la presenza di pedana e tettoia lignea entrambe dell'estensione di ca. 55 mq. come meglio rappresentato sull'elaborato grafico.

Immobile 2:

- Riguardo al villino dal raffronto tra le tavole grafiche dell'ultimo titolo abilitativo (P. di C. n. 13416/2007) non sono emerse difformità.

QUESITO n° 11

Attestato di Prestazione Energetica

L'Ape (attestazione di prestazione energetica) contiene le informazioni atte a sintetizzare le caratteristiche energetiche degli immobili oggetto di interesse, sulla base di analisi relative alle caratteristiche termo igrometriche, ai consumi, alla produzione di acqua calda, al raffrescamento e al riscaldamento degli ambienti, al tipo di impianto e ad eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

A seguito di pubblicazione dei tre decreti attuativi del D. Lgs. 192/2005, in Italia si è data piena attuazione alla direttiva europea 2010/31/UE.

Il terzo decreto del 26 giugno 2015 "*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*" entrato in vigore il 01.10.2015, all' art. 4 co. 3 conferma la validità decennale dell'APE, in conformità alla disposizione dell'art. 6, co. 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare il documento ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici tali da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale è subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico dell'edificio. A tali fini, i libretti degli impianti (d.m. 10 febbraio 2014) sono un allegato indispensabile del certificato stesso. La classe energetica dell'edificio, determinata dall'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (Ipe), è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe più

Firmato Da: CUTRUZZOLA ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a120189a7e5a6e8373d2107f23

elevata di prestazione energetica negativa (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A rappresenta quella con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici). Inoltre, con Determinazione Dirigenziale n. 8 del 23 gennaio 2020 la Dirigente della Sezione Infrastrutture Energetiche e Digitali del Dipartimento Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione, Formazione e Lavoro ha disposto l'attivazione del catasto regionale degli attestati di prestazione energetica (APE) della Regione Puglia, ai sensi dell'art.1 della L.R. n.36 del 5 Dicembre 2016, attraverso la piattaforma "APE Puglia" disponibile sul portale informatico "*Sistema Puglia*"; l'art. 9 co.1 recita "*I soggetti certificatori, in possesso dei requisiti di cui al D.P.R. 75/2013 rilasciano e trasmettono l'attestato di prestazione energetica esclusivamente tramite la procedura on-line predisposta dalla Regione Puglia…*".

La sottoscritta, in applicazione dell'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26.08.1993, ha proceduto alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, delle sole unità abitative in quanto le stesse, come

tipologia edilizia, risultano comprese nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

I locali tecnici, i depositi e i servizi igienici comuni non sono compresi nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'istallazione e l'impiego di sistemi tecnici, quindi sono esentati dalla obbligatorietà dell'APE.

Tenuto conto della tipologia edilizia dei cespiti esecutati, delle caratteristiche termiche legate ai materiali impiegati per la loro costruzione, degli infissi rilevati in fase ispettiva, di cui sono corredati i manufatti, la prestazione energetica rientra nella seguente classe:

LOTTO UNICO:

Immobile 1 – Villaggio turistico (F. 7 p.lla 1735 sub 3): Come già asserito, negli alloggi erano presenti i climatizzatori condizionatori (marca Gree Inverter); essi erano sprovvisti quindi, sia di caldaia murale che di apparecchi radianti.

Classe energetica: **C** (EPgl 202.26 Kwh/mq annuo).

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a80e8793dc2107f23

Immobile 2 – Villetta unifamiliare (F. 7 p.lla 2257 sub 4):

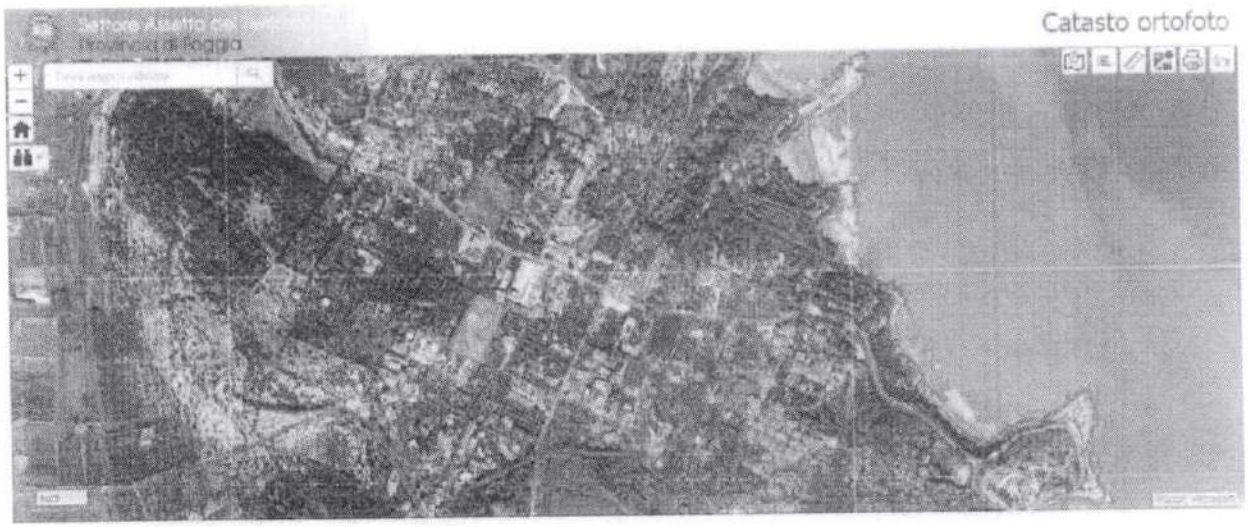
Come già asserito, nella villa unifamiliare era presente un climatizzatore condizionatore (marca Gree Inverter); essa era sprovvista quindi, sia di caldaia murale che di apparecchi radianti.

Classe energetica: **G** (EPgl 327.86 Kwh/mq annuo).

*****

In carenza dei libretti di impianto, in ottemperanza alle disposizioni, la sottoscritta NON ha potuto provvedere al deposito di entrambi gli APE sul portale "Sistema Informativo APE PUGLIA".

5. SINOSSI BREVILOQUENTE



LOTTO UNICO — diritti di proprietà 1/1

- Villaggio turistico ricettivo ubicato su suolo dell'estensione di 00.67.78 ha, composto da n. 18 alloggi oltre che servizi (bar, piscina, solarium, viabilità interna e pertinenza verde) unitamente a
- Villino unifamiliare di ca. 125,89 mq. corredato di pertinenza verde privata di ca. 1.200,00 mq., tutti siti in Vieste, alla località Defensola

F. 7 p.lla 1735 sub 3 cat D/2
F. 7 p.lla 2257 sub 4 cat A/7

Classi energetiche:
Villaggio turistico **C** (EPgl 202.26 Kwh/mq annuo)
Villino unifamiliare **G** (EPgl 327.86 Kwh/mq annuo)

Complessivamente confina con:

- Strada vicinale Defensola;
- F.7 p.lla 2855 intestata a Comune di Vieste (Diritto del concedente), ufiteusi); (uliveto, classe 4, consistenza h 00.83.49)
- F. 7 p.lla 271 intestata a [redacted], 1/1 proprietà; (seminativo arborato, classe 3, consistenza h 00.13.24)

Valore lotto unico	
€. 1.333.080,00 + €.158.511,80	€.1.491.519,80
Capitale di affrancazione	€. 25.612,40

****

La sottoscritta ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129162a795a80e8753#2197123

rimanda, per quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ n. 11 tavole grafiche esplicative dei luoghi
- ✓ n. 2 attestazioni di prestazione energetica
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ elaborati planimetrici catastali
- ✓ visure catastali
- ✓ atto di c/v acquisito presso l'Archivio notarile di Foggia
- ✓ contratto di locazione trasmesso dallo studio Notarile e relativa nota di trascrizione
- ✓ ordinanza di legittimazione di Usi trasmessa dalla Regione Puglia
- ✓ quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate
- ✓ estratto di matrimonio afferente al debitore esecutato
- ✓ ispezioni ipotecarie
- ✓ documentazione acquisita presso l'U.t.C di Vieste
- ✓ documentazione trasmessa dall'Ufficio Usi Civici di Vieste
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore procedente e al debitore esecutato

Lucera 09.02.2022

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma
Arch. Assunta Cutruzzolà

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI della Provincia di Foggia
ASSUNTA CUTRUZZOLA'
ARCHITETTO
Sez. A n° 1170

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Michele Palagano, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **30/2019** Reg.Gen.E.I.

(riunita alla P.E. 393/19)

Iseo SPV già [1]

c/

^^^^^^^

Risposta alle OSSERVAZIONI

^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA
2. ATTIVITA' PERITALE
3. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291182a795af0e673f3dc2107f23

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Assunta Cutruzzolà, nominata Ctu in data 04.02.2021 dal Dr. Michele Palagano, G.E. del Tribunale di Foggia, espletava l'incarico affidatole con il deposito telematico, presso la cancelleria, della relazione estimativa d'Ufficio unitamente ai relativi allegati avvenuto in data 09.02.2022.

All'udienza del 11.10.2022, l'Ill.mo G.E. invitava la scrivente a rispondere, con osservazioni scritte, a quanto evidenziato a verbale nel corso della stessa, dall'avv. legale del debitore esecutato.

In via pragmatica e per una migliore esposizione organica delle risposte, e delle argomentazioni ad esse sottese, la sottoscritta riporta i punti rilevati dal legale di parte esecutata, come di seguito.

1. [...omissis...] "*L'avv. episce l'errata valutazione dell'arch. Cutruzzolà sul villaggio turistico, viziata dalla considerazione iniziale che quest'ultimo si componga di n. 18 unità. Ebbene, come si evince dalla licenza del medesimo, realtà tali unità sono 15 e si chiede pertanto, una modifica della perizia de quo.*"

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

2. *"Inoltre, totalmente infondato risulta il metodo di conteggio utilizzato dall'ausiliario tecnico, in quanto è fondato su di un listino prezzi dell'attualità in corso e non tiene in alcun conto dei reali incassi dell'attività." [...]*

L'Ill.mo G.E. disponeva il termine di 30 giorni per consentire alla sottoscritta il deposito delle richieste risposte alle osservazioni prodotte a verbale.

2. ATTIVITA' PERITALE

La sottoscritta, a seguito di quanto sollevato, ha ritenuto promuovere ulteriore attività di sopralluogo dei beni staggiti nonostante le conoscenze già acquisite, nel corso dei sopralluoghi effettuati in fase peritale, sugli stessi immobili esecutati, al fine di ottemperare al rinnovato mandato e redimere in via definitiva, la questione che occupa.

In data 24.10 u.s. veniva trasmessa a m/pec a questo studio dall'avv.

, la documentazione integrativa che si produce in allegato.

Il sopralluogo dei corpi di fabbrica, finalizzato nuovamente al conteggio complessivo delle unità abitative che compongono il villaggio turistico

è stato eseguito il giorno 11.11.2022, previa comunicazione

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

alle parti a m/pec; alle ore 11,00, come prefissato, la sottoscritta si portava presso i luoghi di interesse; alle ore 11,30 compariva sui luoghi

debitore esecutato, unitamente al proprio Ctp geom. I

. Atteso altro tempo oltre l'ora prefissata, visto non comparire nessuno delle persone informate, la scrivente effettuava il sopralluogo, questa volta limitato solo ai corpi di fabbrica in argomento, specificamente individuati con la lettera L e C nelle tavole grafiche allegate alla relazione estimativa d'Ufficio, già prodotta in atti.

Nella circostanza il debitore riteneva incartare a verbale:

"L'attività ricettiva si compone di 15 unità abitative locate come risulta dalla licenza amministrativa di esercizio. Questa verrà trasmessa quanto prima via pec dal Ctp. Gli ulteriori 3 immobili presenti non sono produttivi e vengono utilizzati rispettivamente unità L dal gruppo familiare del titolare di esercizio, C1 come deposito e servizi sottostanti alla piscina e D6 è l'alloggio del custode/guardiano"; lo stesso seguitava: *"i suoli oggetto dell'odierna procedura sono di uso civico, così come anche risulta dalla documentazione della Regione Puglia in atti, quindi, assoggettate al regime di indisponibilità, inalienabili, indivisibili e demaniali/pubblico dello stato."*

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e8673f3dc2107f23

Dopo aver effettuato il rilievo fotografico di quanto osservato alle ore 12,45 la sottoscritta redigeva il verbale dell'attività svolta, sottoscritto dagli intervenuti per conferma e chiudeva definitivamente l'attività peritale sui luoghi.

Il giorno 16.11 u.s. la sottoscritta, a seguito di quanto dichiarato a verbale dal Ctp intervenuto alle operazioni di sopralluogo, non avendo ancora ricevuto nulla, sollecitava lo stesso alla trasmissione della documentazione a supporto delle dichiarazioni rese.

In data 17.11 u.s. veniva trasmessa a m/pec a questo studio la seguente documentazione: *S.C.I.A. prot. 22783 suap del comune di Vieste del 16/12/2014* e *contratto di locazione* che si producono in allegato alla presente.

3. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

La sottoscritta, già erudita attraverso le conoscenze acquisite sia nel corso delle ispezioni peritali eseguite presso il villaggio turistico esecutato che a quanto appreso dalla documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

nelle more dell'attività peritale, chiarisce quanto di seguito al fine di ottemperare all'aggiuntivo mandato.

Osservazione n. 1

"[...omissis...] *L'avv. eccepisce l'errata valutazione dell'arch. Cutruzzolà sul villaggio turistico, viziata dalla considerazione iniziale che quest'ultimo si componga di n. 18 unità. Ebbene, come si evince dalla licenza del medesimo, in realtà tali unità sono 15 e si chiede pertanto, una modifica della perizia de quo.*"

Risposta

La scrivente preliminarmente rimanda a quanto già compiutamente argomentato nel merito, al paragrafo dedicato *"Descrizione analitica dei beni (quesito 3) Villaggio turistico: Immobile 1 (F.7 p.lla 1735 sub. 3)*" a pagina 32 della prodotta relazione peritale estimativa d'Ufficio e più precisamente alla tabella sinottica riepilogativa, riportata a pagina 34 del precedente contributo.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e673f3dc2107f23

Più nel dettaglio, la richiamata tabella elenca, secondo un ordinato distinguo, i corpi di fabbrica e le relative unità abitative, rilevati sui luoghi di interesse, nel corso dei ripetuti sopralluoghi peritali.

Si riferisce che, come da documentazione fotografica contenuta nelle n.10 tavole grafiche già prodotte e qui richiamate *per relazionem,* la sottoscritta nel corso dei sopralluoghi eseguiti (07.04.2021 - 03.05.2021 - 04.06.2021) e dell'aggiuntiva ultima ispezione dell'11.11.2022, **rilevava di fatto n. 18 alloggi,** distinti per tipologia (monolocale, bilocale e trilocale come da dettagliata tabella riportata a pag. 58 della relazione peritale estimativa d'Ufficio); si riferisce inoltre che tutti gli alloggi osservati erano corredati di arredi, quali cucine, camere da letto e servizi igienici, finalizzati al precipuo fine di ricettività.

Ad ogni modo, a seguito di quanto dichiarato a verbale dal debitore (solo nel corso del sopralluogo dell'11.11.2022) ed acquisito nel merito con pec del 17.11.2022 (S.C.I.A. di struttura turistica all'aria aperta n. prot. 22783 del 16.12.2014 e contratto di locazione aziendale per notar registrato a San Severo il 24.01.2019 al n. 385/1T), la sottoscritta prende

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23



IMMAGINE 1: Unità abitativa C1

atto che i 3 alloggi, oggi riproposti alla nostra attenzione, non hanno un utilizzo ricettivo/turistico, pure avendone le caratteristiche, bensì personale, così come dichiarato a verbale dal debitore.

Alla luce di quanto riferito, la sottoscritta ritiene procedere alla valutazione delle sole richiamate 3 unità abitative secondo il criterio più appropriato

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

così detto "metodo comparativo", basato sulle informazioni attinte dalla consultazione della accreditata Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, coerentemente come già proceduto per la stima del villino (Immobile 2), pure oggetto della stessa esecuzione forzata, nella relazione estimativa d'Ufficio, cui si rimanda.

Il valore specifico dei beni in interesse posti nella Zona Omogenea Suburbana-E1 del Comune di Vieste, in cui sono ubicate le unità abitative, risulta compreso nel range:

Immobili	**min[€./mq]**	**max.[€./mq]**
Abitazioni di tipo economico	€. 1.000,00/mq	€. 1.300,00/mq

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al primo semestre dell'anno 2022 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base di valutazione.

La sottoscritta ritiene prendere in considerazione, tra i valori del range, quello **minimo** in relazione allo stato d'uso degli immobili e al contesto urbano in cui essi sono inseriti, rilevati nel corso dei ripetuti sopralluoghi conoscitivi (cfr. documentazione fotografica probante).

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

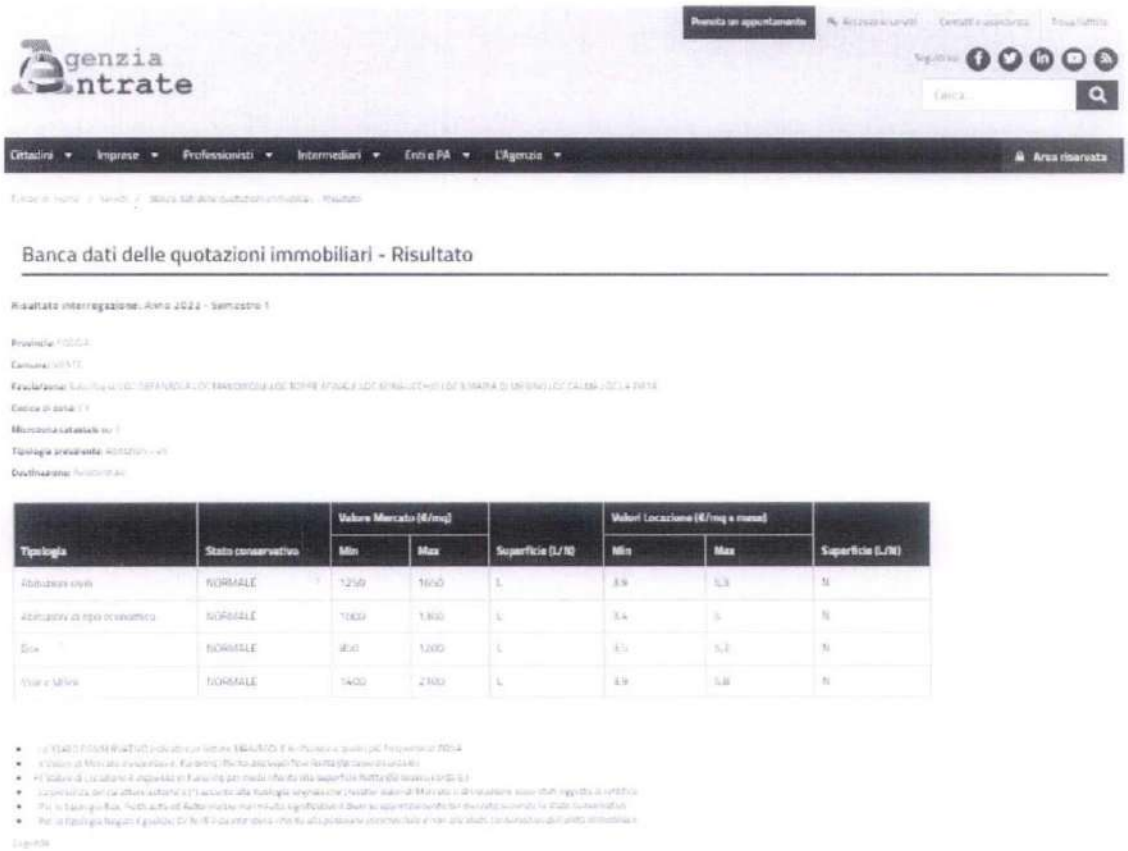


IMMAGINE 2: Quotazioni immobiliari OMI, Agenzia delle Entrate

Il valore specifico dell'immobile oggetto di interesse, con valenza probatoria, poiché coerente con indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, risulta essere pari a:

- Abitazioni di tipo economico: 1.000,00 €/mq.

Riguardo alla detrazione conseguente allo stato d'uso degli immobili e alla applicazione del coefficiente correttivo mediocre (0,8) si rimanda per

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

completezza espositiva a quanto già argomentato alle pagg. 21-22 della relazione estimativa d'Ufficio.

Quindi, in estrema sintesi, la sottoscritta ritiene ai fini della valutazione economica delle 3 unità abitative in interesse, assumere i seguenti valori specifici:

- **Comune di Vieste, Zona E1:**
  €. 1.000,00/mq x 0,80 (mediocre) = €. 800,00/mq.

Al fine di consentire una chiara identificazione dei manufatti edilizi, si **riportano le tabelle sinottiche aggiornate** sui corpi di fabbrica costituenti *l'Althea Village*, nelle quali sono inserite sia le unità abitative a destinazione turistico/ricettiva che personale, così come dichiarato a verbale dal debitore.

Nella tabelle che seguono, per chiarezza espositiva, si è ritenuto mantenere le stesse denominazioni utilizzate nell'elaborato planimetrico catastale e nella relazione peritale estimativa d'Ufficio già prodotta.

Nel merito.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

IMMOBILE 1 - (F.7 p.lla 1735 sub. 3) CORPI DI FABBRICA a destinazione Turistico-Ricettiva	
Corpo A **Unità abitativa multipla**	n. 3 unità abitative monofamiliari + servizio igienico comune
Corpo D **Unità abitativa multipla**	n. 6 unità abitative monofamiliari
Corpo M **Unità abitativa multipla**	n. 6 unità abitative monofamiliari

IMMOBILE 1 - (F.7 p.lla 1735 sub. 3) CORPI DI FABBRICA ad uso personale del debitore/gestore	
Corpo C	unità abitativa singola (deposito)
Corpo D **Unità abitativa multipla**	n. 1 unità abitativa
Corpo L **Unità abitativa singola**	n. 1 unità abitativa monofamiliare

Per la determinazione della estensione commerciale (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI) e per la distribuzione interna di tutti i richiamati corpi di fabbrica si rimanda rispettivamente sia a quanto argomentato alle pagg. 48 - 49 della prodotta relazione peritale estimativa d'Ufficio sia a quanto rappresentato nelle n.10 tavole grafiche esplicative, alla stessa allegate.

La consistenza metrica commerciale delle 3 unità abitative, così come rilevate, risulta essere:

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795a0e873f3dc2107f23

IMMOBILE 1: F. 7 p.lla 1735 sub. 3				
Corpi di Fabbrica	**Tipologia superficie**	**Sup. netta**	**Coeff.**	**Sup. commerciale**
Corpo C unità abitativa singola	Calpestabile vani principali ed accessori diretti	18,30 mq	100 %	18,30 mq
	Divisori interni	0,40 mq	100%	0,40 mq
	Muri perimetrali confinanti	1,14 mq	50%	0,57 mq
	Muri perimetrali esterni	1,60 mq	100%	1,60 mq
TOTALE Corpo C.....				**20,87mq**
Corpo D6 unità abitativa singola	Calpestabile vani principali ed accessori diretti	20,77 mq	100%	20,77 mq
	Divisori interni	0,49 mq	100%	0,49 mq
	Muri perimetrali confinanti	1,13 mq	50%	0,56 mq
	Muri perimetrali esterni	3,54 mq	100%	3,54 mq
	Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (veranda)	14,50 mq	30%	4,35 mq
TOTALE Corpo D6.....				**29,71 mq**
Corpo L unità abitativa singola	Calpestabile vani principali ed accessori diretti	44,85 mq	100%	44,85 mq
	Divisori interni	1,12 mq	100%	1,12 mq
	Muri perimetrali confinanti	----------	50%	----------
	Muri perimetrali esterni	6,79 mq	100%	6,79 mq
	Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (veranda)	22,37 mq	100%	6,71 mq
TOTALE Corpo L.....				**59,47 mq**

Gli immobili de quibus rispondono ai seguenti parametri (si è tenuto conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato due del Manuale della

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291182a795af0e873f3dc2107f23

Banca Dati dell'OMI) pertanto ne deriva il seguente coefficiente di differenziazione:

Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
abitanti	Vieste >10.000	0,90
ubicazione	zona edificata periferica	0,90
vetustà	35-40 anni	0,70
ceto sociale abitanti	medio	1,00
arredo urbano	normale	1,00
vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00

Coeff.=0,90x0,90x0,70x1,00x1,00x1,00x1,00= 0,567.

Ne discende il valore/mq = €. 800,00/mq. × 0,567 = €. 453,60/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale degli immobili, fornisce le seguenti valutazioni.

- **Valore Corpo C:** 20,87 mq × €. 453,60/mq = €. 9.466,63
- **Valore Corpo D6:** 29,71 mq × €. 453,60/mq = €. 13.476,45
- **Valore Corpo L:** 59,47 mq × €. 453,60/mq = €. 26.975,59

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

La valutazione complessiva delle 3 unità abitative ad uso personale risulta essere: €. 49.918,67.

****

La sottoscritta, come già ampiamente relazionato nel merito, per la valutazione del villaggio turistico oggetto di attenzione, ha applicato il metodo della capitalizzazione del reddito.

Si rimanda a questo proposito, quanti abbiano interesse, al paragrafo dedicato al criterio di determinazione del valore, riportato da pag. 57 a pag. 62 della prodotta relazione peritale estimativa d'Ufficio.

La sottoscritta ha riportato in tabella l'arco temporale della stagione balneare così come pubblicata sul sito web, in modo da ottenere la quantificazione economica di locazione dell'intera stagione turistica (bassa – media – alta). Più nel dettaglio:

Listino prezzi 2022 Settimanale	**Monolocale/Bilocale** (n. 2 posti letto)	**Trilocale** (n. 4 posti letto)
27 maggio – 3 giugno	328,00 €	553,00 €
3 giugno – 10 giugno	328,00 €	574,00 €
10 giugno – 17 giugno	323,00 €	567,00 €
17 giugno – 24 giugno	323,00 €	567,00 €
24 giugno – 1 luglio	385,00 €	630,00 €
1 luglio – 8 luglio	441,00 €	686,00 €

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

8 luglio – 15 luglio	525,00 €	861,00 €
15 luglio – 22 luglio	651,00 €	1.057,00 €
22 luglio – 29 luglio	833,00 €	1.176,00 €
29 luglio – 5 agosto	952,00 €	1.288,00 €
5 agosto – 12 agosto	1.372,00 €	1.736,00 €
12 agosto – 19 agosto	1.680,00 €	2.065,00 €
19 agosto – 26 agosto	1.316,00 €	1.645,00 €
26 agosto – 2 settembre	840,00 €	1.085,00 €
2 sett. – 9 settembre	525,00 €	770,00 €
9 sett. – 16 settembre	392,00 €	637,00 €
16 sett. – 23 settembre	336,00 €	581,00 €
23 sett. – 30 settembre	322,00 €	462,00 €
30 sett. – 7 ottobre	301,00 €	546,00 €
Totale	**12.173,00 €**	**17.486,00 €**

Le somme ottenute, sono state moltiplicate per il numero aggiornato delle unità abitative ad uso ricettivo, di cui è provvista la struttura, divise per tipologia, come di seguito riportato:

Corpo A	n. 3 unità bilocali (A1-A2-A3)
Corpo D	n. 2 unità trilocale (D1-D2) n. 3 unità bilocale (D3-D5) n. 2 unità monolocale (D4-D7)
Corpo M	n. 4 unità bilocale (M1-M2-M5-M6) n. 2 unità trilocale (M3-M4)
Totale Unità abitative	**n. 11 unità monolocale/bilocale** **n. 4 unità trilocale**

Discende che annualmente (si intende per annualità la stagione estiva maggio-ottobre) la struttura residenziale estiva ricava le seguenti somme:

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

Monolocali/bilocali		
5.320,00 €. (alta stagione)	n. 11 unità abitative	58.520,00 €.
6.853,00 €.	n. 11 unità abitative	75.383,00 €.
Trilocali		
6.734,00 €. (alta stagione)	n. 4 unità abitative	26.936,00 €.
10.752,00 €.	n. 4 unità abitative	43.008,00 €.
	Totale	**203.847,00 €.**

Coerentemente con quanto già argomentato, per addivenire ad una quantificazione più possibile vicina alla realtà, la sottoscritta, in via del tutto prudenziale, ha ritenuto confermare l'applicazione, alla somma ottenuta, della congrua riduzione di essa tenendo conto dell'effettiva percentuale di occupazione delle unità abitative e della contemporaneità d'uso delle unità ricettive disponibili, espressa attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente (60%) applicato al *'tutto-pieno'*, pari all'utilizzo di tutte le unità abitative contemporaneamente, circostanza non facilmente raggiungibile ad esclusione delle settimane ricadenti nel periodo di alta stagione. (29 luglio – 26 agosto)

Alla luce di quanto sopra, il reddito lordo annuale di locazione risulta essere:

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

Monolocali/bilocali		
58.520,00 €. (alta stagione 100%)	58.520,00 €.	88.673,20 €.
75.383,00 €. (60%)	30.153,20 €.	
Trilocali		
26.936,00 €. (alta stagione)	26.936,00 €.	44.139,20 €.
43.008,00 €. (60%)	17.203,20 €.	
	Totale	**132.812,40 €.**

Al fine di ottenere il **reddito netto annuale** prodotto dalla struttura ricettiva stagionale, sono state detratte le spese medie complessive sostenute annualmente per il mantenimento del capitale edilizio, prudentemente quantificate nella misura del 50%.

132.812,40 €. – 50%=66.406,20 €.

Ottenuto il reddito netto, si è proceduto con l'applicazione della richiamato algoritmo:

$$Vm = Rn/i$$

Dove il saggio di capitalizzazione per investimenti immobiliari simili è quantificabile nella misura pari al 4,5%. Da cui:

Vm = 66.406,20 €. /4,5%

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

La stima teorica del bene immobile in oggetto è così quantificata: 66.406,20 €. /0,045= 1.475.693,33 €.

Il valore complessivo aggiornato del Villaggio turistico, risulta essere la somma dei due valori, così come distintamente valutati, in relazione alla propria destinazione di utilizzo:

Althea Village:	
Unità a destinazione turistico-ricettiva	1.475.693,33 €.
Unità a destinazione del personale	49.918,67 €.
Valore complessivo	**1.525.612,00 €.**

La richiamata stima economica cui è pervenuta la sottoscritta è stata eseguita con equità e prudente pragmatismo, certamente più ancorata alla nota contingenza economica del mercato attuale che sta attraversando il Paese, che ha determinato una perdurante flessione dei valori immobiliari rispetto a quelli anticrisi conseguente alla contrazione della domanda legata alla comprensibile diffidenza serbata dai possibili acquirenti sulla validità reddituale degli investimenti immobiliari.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e673f3dc2107f23

Non ultima l'aggiuntiva considerazione che rafforza la precedente, secondo la quale gli immobili costosi, o/e in genere di grandi estensioni, costituiscono un'offerta che si rivolge solo un numero ristretto di interessati, tenuto conto del maggior impegno economico che implica l'investimento, che certamente esclude l'attenzione di un mercato più ampio e diffuso, ad appannaggio esclusivo dei cespiti che implicano un modesto investimento, come d'altronde è facile intendere.

Alla luce di quanto esposto si è ritenuto equo applicare una decurtazione pari al 25% sul valore di stima ottenuto.

Immobile 1:	
Villaggio turistico (F.7 p.lla 1735 sub. 3)	1.525.612,00 €. – 25%= **€. 1.144.209,00**

La sottoscritta, così come già argomentato nel merito nella relazione estimativa d'Ufficio, ha ritenuto procedere alla formazione di un **unico lotto**, poiché i cespiti esecutati, sono funzionalmente connessi e non ammettono altre ipotesi che possano essere ritenute razionali, anche al fine di evitare tra loro gravose servitù.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

Gli immobili costituenti il lotto unico sono censiti in Catasto Urbano come segue:

F. 7 p.lla 1735 sub 3 cat D/2
F. 7 p.lla 2257 sub 4 cat A/7

- Villaggio turistico ricettivo ubicato su suolo dell'estensione di 00.67.78 ha, composto da n. 18 unità abitative oltre che servizi (bar, piscina, solarium, viabilità interna e pertinenza verde) unitamente a
- Villino unifamiliare di ca. 125,89 mq. corredato di pertinenza verde privata di ca. 1.200,00 mq., tutti siti in Vieste, alla località Defensola

La sottoscritta, alla luce di quanto innanzi esposto, riporta **il valore complessivo aggiornato del lotto unico.**

Lotto unico	
Immobile 1 – Villaggio turistico	€. 1.144.209,00
Immobile2 – Villino unifamiliare	€.158.511,80
Valore lotto unico	**€. 1.302.720,80**

Si riferisce, come già evidenziato nella relazione estimativa d'Ufficio, che presso l'Ufficio tecnico comunale di Vieste, a seguito di istanza inoltrata dalla sottoscritta, ai sensi del Regolamento Comunale per la legittimazione e l'affrancazione dei canoni, approvato con Del.C.C. n. 25/2014 e

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291182a795af0e873f3dc2107f23

ss.mm.ii., ha quantificato il capitale di affrancazione degli immobili de quibus pari a €. 25.612,40.

Osservazione n. 2

"Inoltre, totalmente infondato risulta il metodo di conteggio utilizzato dall'ausiliario tecnico, in quanto è fondato su di un listino prezzi dell'attualità in corso e non tiene in alcun conto dei reali incassi dell'attività." [...]

Risposta

Orbene, sulla questione posta all'attenzione non si comprende l'apporto contenutistico di simili digressioni alla fattispecie in esame.

La sottoscritta chiarisce che il criterio utilizzato, c.d. metodo reddituale, risulta pertinente alla fattispecie; all'uopo si precisa che il listino prezzi costituisce, di fatto, il reddito lordo prodotto dalla struttura ricettiva in esame.

Al fine di ottenere il reddito netto, la sottoscritta, come già riferito, ha già detratto all'importo lordo ottenuto, la stima delle spese complessive annuali di gestione (manutenzioni, servizi, personale, assicurazioni,

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a1291f82a795af0e873f3d4c2107f23

ammortamento, imposte, tasse…ecc.) quantificate prudenzialmente nella misura del 50% del reddito derivante dalle locazioni.

Il reddito netto ottenuto costituisce presupposto essenziale per determinare la stima attraverso l'applicazione del saggio di capitalizzazione, come meglio evidenziato a pag. 61 della relazione estimativa d'Ufficio, versata in atti.

La stima quindi è stata valutata all'attualità attraverso il listino prezzi evinto dal sito web della pagina pubblicitaria ufficiale del bene staggito puntualmente riportato nella tabella sinottica a pag. 15; d'altronde nulla è stato diversamente disposto. Per tali motivi l'osservazione non viene accolta, poiché risultata troppo di parte.

****

La sottoscritta ritiene con la presente integrazione di relazione estimativa di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione.

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e873f3dc2107f23

Per tutti gli altri argomenti sottesi, dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si rimanda, quanti abbiano interesse, a quanto già ampiamente argomentato nella prodotta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

La presente relazione peritale d'Ufficio sostituisce ad ogni conseguente effetto la precedente, poiché documento finale conclusivo.

All.ti:

- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ pec ricevuta dal Ctp di parte debitrice e relativi allegati (contratto di locazione e s.c.i.a. per inizio attività)
- ✓ quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate

Lucera 29.11.2022

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma
Arch. Assunta Cutruzzolà

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI della Provincia di Foggia
ASSUNTA CUTRUZZOLA'
ARCHITETTO
Sez. A n° 1170

Firmato Da: CUTRUZZOLA' ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40a129182a795af0e673f3dc2107f23

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.mo Dr. Michele Palagano, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **30/2019** Reg.Gen.E.I.

(riunita alla P.E. 393/19)

Iseo SPV già

c/

^^^^^^^

INTEGRAZIONI

^^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA

2. INTEGRAZIONI

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Assunta Cutruzzolà, nominata Ctu in data 04.02.2021 dal Dr. Michele Palagano, G.E. del Tribunale di Foggia, espletava l'incarico affidatole con il deposito telematico, avvenuto in data 09.02.2022 presso la cancelleria, della relazione estimativa d'Ufficio unitamente ai relativi allegati.

All'udienza del 16.04.2024, l'Ill.mo G.E. invitava la scrivente ad integrare il precedente contributo, con osservazioni scritte, in risposta a quanto evidenziato nella propria relazione, dall'avv. Cristiano De Trino, delegato alla vendita e custode giudiziario degli immobili staggiti.

In via pragmatica e per una migliore esposizione organica delle risposte, e delle argomentazioni ad esse sottese, la sottoscritta riporta i punti rilevati dal professionista delegato, alla pagina 5 della propria relazione al paragrafo *Esame elaborato peritale*, come di seguito.

1. […omissis…] *"Verifichi l'Esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923 II comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni";*

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02hd495604297d7

2. [...omissis...] *"della esistenza della dichiarazione di agibilità";*

3. [...omissis...] *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi";*

4. [...omissis...] *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

5. [...omissis...] *descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione, in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua*

demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione".

L'Ill.mo G.E. disponeva il termine di 30 giorni per consentire alla sottoscritta il deposito delle richieste risposte alle osservazioni prodotte a verbale.

Il termine iniziale è stato successivamente prorogato di ulteriori gg. 40 per consentire alla scrivente di acquisire la documentazione richiesta presso l'U.t.C. di Vieste, prodromica alla continuazione dell'attività lavorativa.

2. INTEGRAZIONI

La sottoscritta, già erudita attraverso le conoscenze acquisite sia nel corso delle ispezioni peritali eseguite presso il villaggio turistico esecutato, che a quanto appreso dalla documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici nelle more dell'attività peritale, chiarisce quanto di seguito al fine di ottemperare all'aggiuntivo mandato conferitole.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716vjc9e273ddfe92bd49904297d7

Osservazione n. 1

[...omissis...] *"Verifichi l'Esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923 II comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni";*

Risposta

Il comma III del citato articolo recita: *"...In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".*

La sottoscritta, come già indicato a pag. 67 della prodotta relazione peritale, a seguito di ricerche espletate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, riferisce che il villaggio turistico denominato

(F. 7 p.lla 1735 sub. 3) è concesso in locazione alla società

srl in forza di contratto di locazione, stipulato con il debitore esecutato in data 23.01.2019, già prodotto in allegato.

Dalla lettura dello stesso sono emergono sia la durata novennale, quindi con scadenza il 22.01.2028, che, all'art. 6, il valore del canone annuo di affitto, fissato nella somma di euro 10.000,00.

Al fine di conferire risposta al quesito posto alla nostra attenzione, la sottoscritta, in carenza di informazioni comparative sulle locazioni che possano essere ritenute affidabili afferenti a insediamenti turistici, e tenuto conto della loro difficile reperibilità attraverso la consultazione di atti pubblici cui conferire rilevanza, ritiene in luogo di essi, considerare le informazioni tratte dalle quotazioni OMI, risultanti dalla libera consultazione telematica del sito web dell'Agenzia delle Entrate, riferite notoriamente ad immobili per civile abitazione, che si assumono a riferimento, poiché rappresentano bene la destinazione d'uso di quelli che formano il residence in esame.

Il procedimento si basa sulle informazioni attinte dalla consultazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile dei più probabili valori commerciale/locativo degli immobili nell'abitato di Vieste, in considerazione della loro ubicazione e della zona urbana nella quale sono inseriti.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e2734dfe02bd4956042f7d7

Dalla loro consultazione è emerso che le quotazioni medie significative, delle abitazioni poste nell'abitato di Vieste nella Zona suburbana E1, in cui sono ubicati i beni staggiti, si attestato sui seguenti valori:

- valore commerciale di mercato: (1.400,00 + 1.700,00)/2 = €.1.550,00/mq.
- valore locativo: (3,3 + 4,5)/2 = €. 3,9/mq. x mese

che su base annua quest'ultimo è pari a €.3,9/mq. x12=€.46,80/mq. x anno.

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al secondo semestre dell'anno 2023 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base della valutazione adottata dalla sottoscritta.

I valori testé definiti hanno valenza probatoria, poiché coerenti con indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, afferenti ad immobili ubicati nella località Défensola del

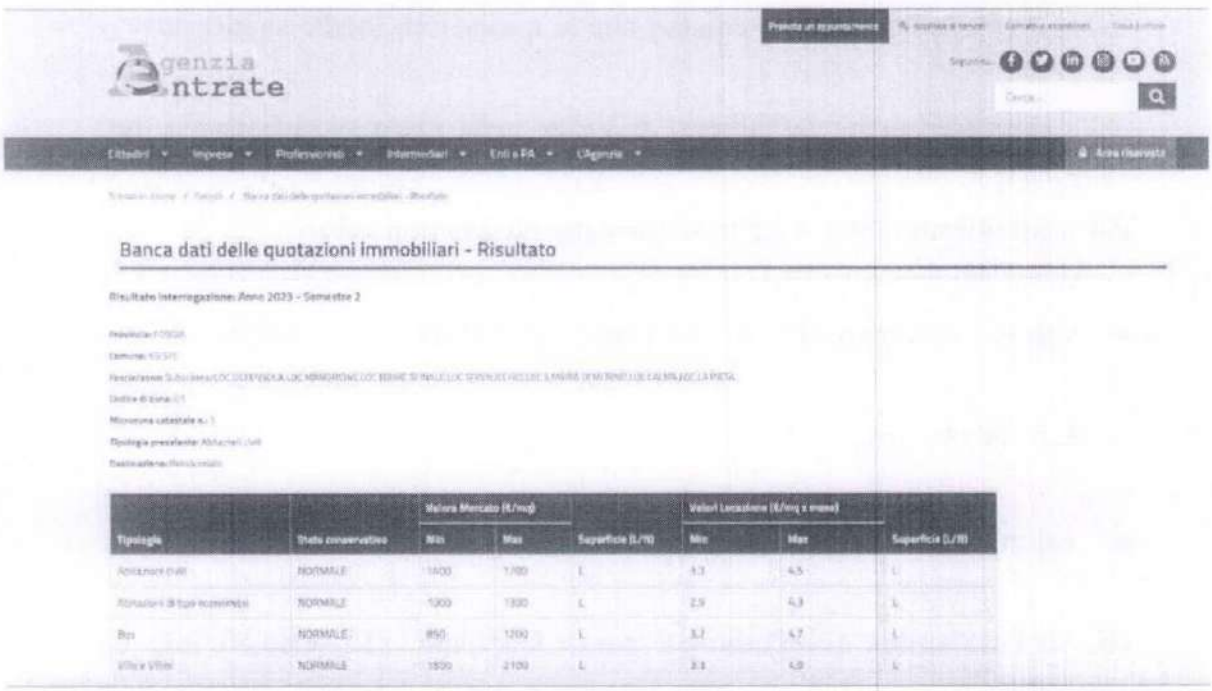


IMMAGINE 1: Quotazioni immobiliari OMI, Agenzia delle Entrate

Comune di Vieste, in normale stato di manutenzione conservativa, di tipo medio, con finiture ordinarie e assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa.

Si precisa, naturalmente, che si è avuto cura di tralasciare le eccezionalità accidentali e stocastiche fuori mercato, riferite a particolari casi unici ed isolati, poiché privi di rilevanza attributiva in ambito statistico ai fini della reale ricerca di mercato.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf0a273ddfe02bd4960429d7

Tale locazione dovrà essere ragionevolmente incrementata in considerazione degli spazi aperti e le infrastrutture di servizio offerte dal residence. Considerata la loro entità, rilevata in fase di sopralluogo conoscitivo, l'incremento sul valore di locazione riferito alle unità residenziali può quantificarsi in via equitativa nella misura del 15%, da cui si ha:

Valore locativo medio/annuo = 46,80+15%, = €. 53,82/mq. x anno.

Quest'ultimo parametrato al valore commerciale specifico del medesimo bene espresso in % si ha:

Rapp.% = (€. 53,82 mq. x anno /€. 1.550,00/mq.)x100= 3,47%

Discende in via diretta che il più probabile valore di locazione annuo dell'intero complesso turistico, considerato il suo valore, è pari a:

- Valore di locazione = €. 1.491.519,80 x 3,47% = €. 51.755,74/annuo

Menzionando il richiamato articolo si ha che il valore di locazione limite ammesso dalla disposizione testé citata è pari ad 1/3 della quantificazione ottenuta, come di seguito:

€. 51.755,74/3 = €. 17.251,19.

Considerato il valore del canone locativo posto a base del contratto intercorso tra Mario Iervolino, debitore esecutato, e la rl pari a €. 10.000,00/anno si deduce che quest'ultimo non risulta adeguato rispetto alla disposizione di legge poiché di molto inferiore al limite minimo di legge (1/3 del valore locativo) motivatamente determinano dalla sottoscritta attraverso il perspicuo ragionamento del percorso logico ad esso sotteso.

L'entità del divario tra il raffronto dei due valori €. 10.000,00 e €. 17.251,19 annui, invero rafforza con largo margine la fondatezza della determinazione cui è pervenuta la sottoscritta.

Osservazione n. 2

[…omissis…] *"della esistenza della dichiarazione di agibilità";*

Risposta

A seguito di istanza inviata a mezzo pec, nel corso dell'attività peritale e più precisamente in data 26.08.2021, la sottoscritta si portava presso l'U.T.C. di Vieste, per acquisire copia della documentazione tecnico-amministrativa richiesta, inerente agli immobili oggetto di esecuzione

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3a273dcfe12b4496042f7d7

forzata; nella circostanza, tra gli altri, l'Ufficio preposto consegnava alla sottoscritta *l'autorizzazione di abitabilità o agibilità* del 16.12.1999 inerente i fabbricati riportati nell'elaborato grafico di corredo, che si produce in allegato. A tal proposito null'altro è dato sapere.

Osservazione n. 3

[...omissis...] "*accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi*";

Risposta

La sottoscritta, riguardo a quanto evinto dagli elaborati catastali, rimanda a quanto già asserito nel merito al paragrafo dedicato e più precisamente dalla pag. 70 alla pag. 72 nella già prodotta Relazione peritale di stima.

In merito all'obbligo di denuncia di variazione catastale dei volumi realizzati, essendo trascorsi 30 gg., tempi massimi previsti dall'ultimazione dei lavori (ex art. 28 co.1 del Regio Decreto Legge n. 652/1939), si applica la sanzione per tardiva denuncia pari a €. 1.032,00 (ex art. 2 co.12 del D.lgs 23/2011).

Le variazioni catastali, sono effettuate da un tecnico qualificato abilitato a registrare le modifiche effettuate sulle unità immobiliari e alla presentazione della dichiarazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate.

La quantificazione dei costi per l'adeguamento delle planimetrie catastali non è riportata nella L.143/49 (Tariffario degli onorari per le prestazioni professionali dell'ingegnere e dell'architetto) e nemmeno nella L. 144/49 (Tariffa per le prestazioni professionali dei geometri); tuttavia la sottoscritta indica per l'adeguamento della planimetria catastale, i seguenti costi ed oneri necessari per ogni singola planimetria da aggiornare.

- onorario tecnico 500,00 €.
- diritti di variazione catasti 50,00 €.

Osservazione n. 4

"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;"

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfeb2bd49b0429767

Risposta

In merito alla sollevata richiesta si rimanda l'Egr. Professionista a quanto già dettagliatamente espresso dalla sottoscritta nella prodotta relazione di stima peritale, al paragrafo dedicato e più precisamente dalla pag. 39 alla pag. 43 del precedente contributo, che qui si intende richiamato *per relazionem.*

Riguardo invece alle eventuali attività tecniche da attivare si riporta quanto asserito nel merito, su richiesta della sottoscritta (cfr. pec del 27.05.2024 allegata), dall'U.t.C. di Vieste con propria nota n. prot. 19928 del 03.07.2024, che si produce in allegato.

Osservazione n. 5

"descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione, in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale

sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione".

Risposta

Preliminarmente si riferisce che l'U.t.C. di Vieste, su richiesta della sottoscritta (cfr. pec del 23.04.2024 allegata), con nota n. prot. 12437 del 29.04.2024, ha precisato **la insanabilità** dei volumi oggi rilevati abusivi, con la motivazione espressa nel documento che si allega.

Più nel dettaglio, per brevità espositiva si riportano brevemente i manufatti oggetto di osservazione, rilevati in fase ispettiva, rimandando, quanti in interesse a quello già ampiamente riferito e descritto nel paragrafo dedicato della prodotta Relazione estimativa d'Ufficio.

- Manufatto D (identificativo indicato in relazione e nelle relative tavole grafiche prodotte): come già riferito nel paragrafo dedicato, si è rilevata la presenza di tettoia lignea leggera, ancorata al suolo attraverso tirafondi; essa più precisamente è addossata per due lati al volume edilizio regolarmente assentito, e gli altri due lati liberi, sono parzialmente chiusi con listelli di legno come meglio rappresentato nelle immagini che si allegano.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dc3e273ddfa02bd49904297d7

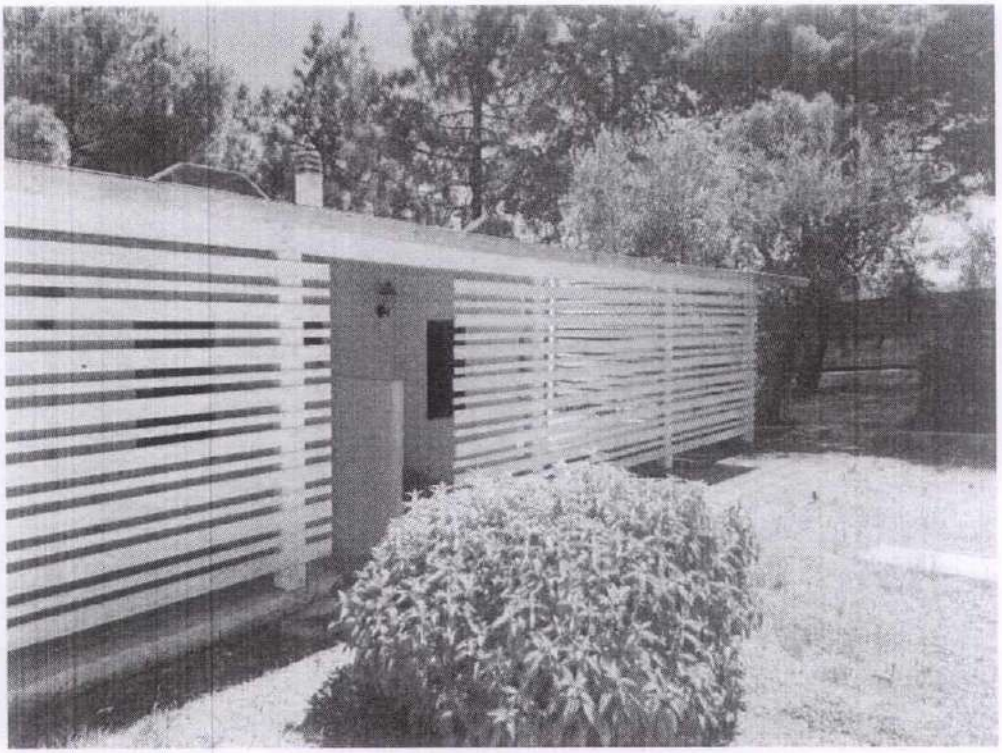


IMMAGINE 2: Tettoia lignea adiacente al Manufatto D

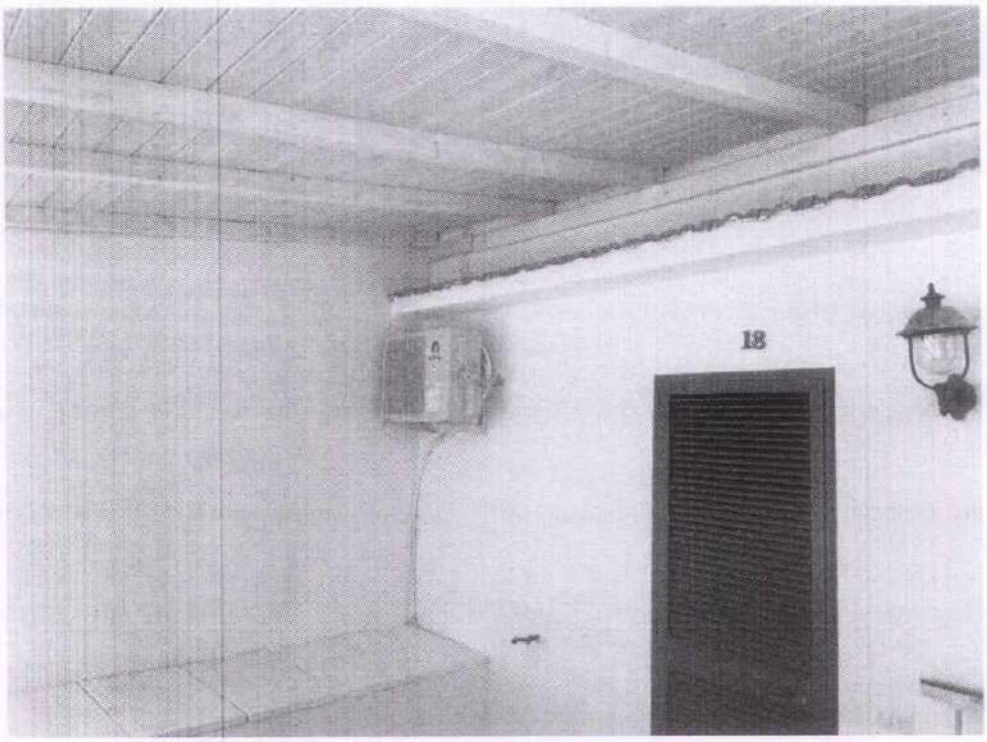


IMMAGINE 3: Tettoia lignea adiacente al Manufatto D

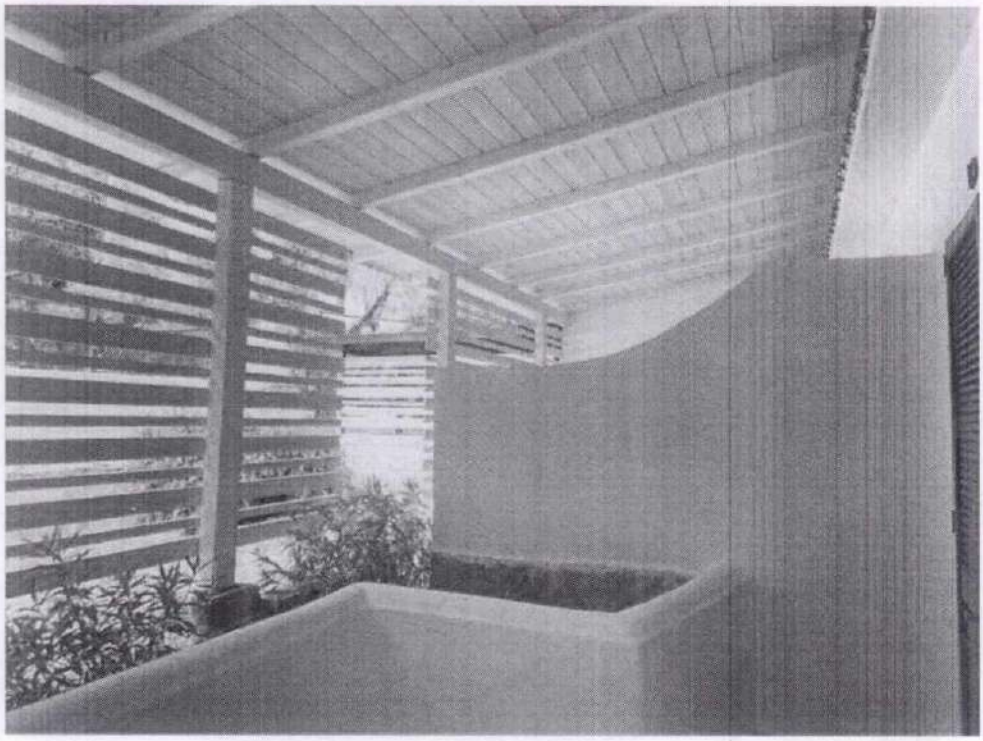


IMMAGINE 4: Tettoia lignea adiacente al Manufatto D

Riguardo all'eliminazione del rilevato volume non sanabile, essa si configura come semplice smontaggio della struttura lignea (di dimensioni 9,50 mt. x 3,30 mt.)ed il relativo allontanamento in altro luogo.

La sottoscritta è pervenuta al costo dell'intervento tenendo conto sia delle lavorazioni strettamente necessarie, sia dei costi unitari delle singole voci ad esse afferenti, evinti dal prezziario ufficiale delle opere edili edito dalla Regione Puglia edizione 2023, e sia delle misure metriche rilevate in fase di sopralluogo.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3a273ddfe02bd496042977d7

E. 02.27: Rimozione di tetti in legno con piccola orditura, compresi i semplici puntellamenti necessari, le occorrenti opere murarie, l'eventuale taglio dei listelli e del tavolame anche con l'ausilio di utensili elettrici. Compresi inoltre la cernita e l'accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il trasporto fino al sito di carico per una distanza fino a m 50 e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

€. 44,10/mq. x 31,35=.....€. 1.382,53

La sottoscritta, come già ampiamente relazionato nel merito, per la valutazione del villaggio turistico nella sua interezza, ha applicato il metodo della capitalizzazione del reddito in luogo del valore di mercato (terreno+fabbricato).

Si rimanda a questo proposito, quanti abbiano interesse, al paragrafo dedicato al criterio di determinazione del valore, riportato da pag. 57 a pag. 62 della prodotta relazione peritale estimativa d'Ufficio.

Pertanto, riguardo al valore del sedime afferente al manufatto ligneo di cui sopra, si riferisce che esso non ha rilevanza.

- Manufatto L (identificativo indicato in relazione e nelle relative tavole grafiche prodotte): come meglio descritto nel paragrafo dedicato della Relazione estimativa d'Ufficio, il volume rilevato risulta edificato in muratura con copertura leggera, addossato al manufatto assentito, come meglio raffigurato nell'immagine che si riporta.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ea71fae8ed7dadeff0ec98f04c7c7



IMMAGINE 5: Volume non assentito annesso al Manufatto L

Il costo di demolizione risulta scaturito dalle voci di prezziario afferenti alle lavorazioni edili necessarie.

E. 02.06.a: Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accatastamento del materiale di recupero da riutilizzare. Muratura in mattoni pieni.

€. 10,61/mq. x 15 =.....€.159,15

E. 02.33: Disfacimento di "cameraccanne", compreso la schiodatura e la rimozione della piccola orditura in legno escluso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed il calo in basso.

€. 9,40/mq. x 8,25=€..... €. 77,55

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716acf3a273ddfe02bc4956042097d7

E. 02.36.e: Smontaggio del solo manto di copertura a tetto comprendente la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: con materiale leggero, con interposti strati a base bituminosa.

€.4,55/mq. x 8,25=€..... €. 37,53

E. 02.66: Demolizione di intonaco retinato di qualsiasi tipo, dello spessore medio di cm 4, compresa la rimozione della rete, posto in opera su murature interne a qualsiasi piano, eseguito a mano e/o con l'ausilio di utensili elettrici e comunque senza danneggiare la muratura sottostante. Compreso l'accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il trasporto fino al sito di carico per una distanza fino a m 50 e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

€. 10,70/mq. x (14,52 – 50%) 7,26 mq. =.....€.77,68

E. 16.44.a: Pittura per esterni, intonaci e/o supporti minerali, a base di silicato liquido di potassio conforme alle norme VOB/C DIN 18363 2.4.1, composta da sostanze minerali pure e pigmenti minerali inorganici resistenti alla luce e silicato liquido di potassio, idrorepellente, non infiammabile, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo: bianca

€. 11,67/mq. x 14,52 mq. =.....€.169,44

Per quanto riguarda il valore del sedime si riporta quanto innanzi specificato.

- Manufatto N (identificativo indicato in relazione e nelle relative tavole grafiche prodotte): come già riferito nel paragrafo dedicato della Relazione estimativa d'Ufficio, si è rilevata la presenza di tettoia lignea

leggera, ancorata al suolo attraverso tirafondi; essa più precisamente è addossata al volume edilizio regolarmente assentito, come meglio rappresentato nelle immagini che si allegano.

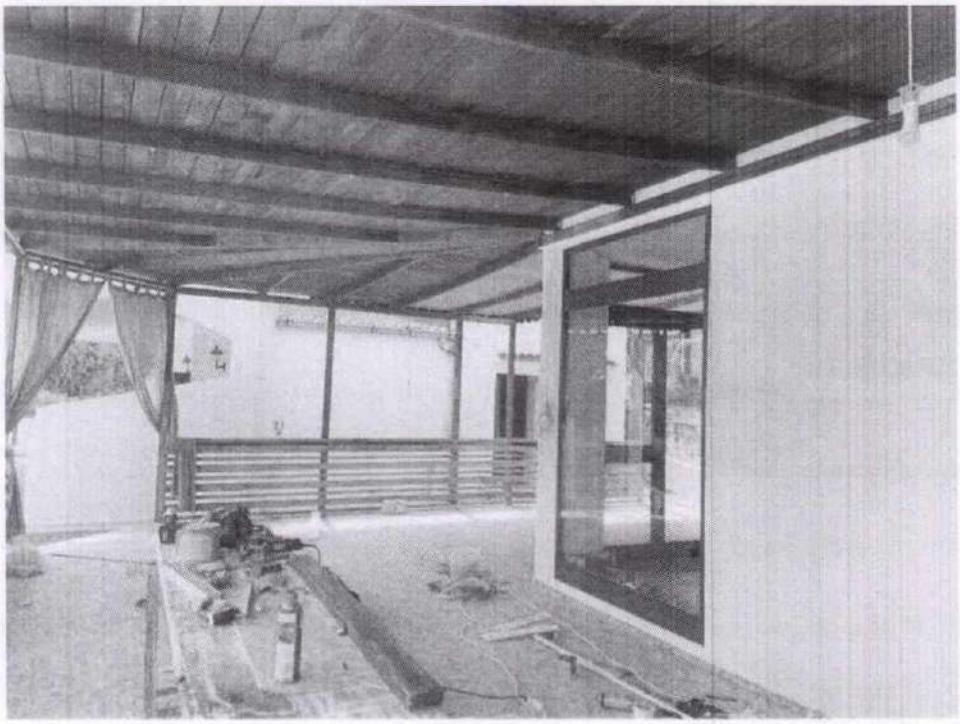


IMMAGINE 6: Volume non assentito annesso al Manufatto N

Anche in questo caso, l'eliminazione del volume, riguarda il semplice smontaggio della struttura lignea ed il relativo allontanamento in altro luogo. Il costo relativo è risultato essere.

E. 02.27: Rimozione di tetti in legno con piccola orditura, compresi i semplici puntellamenti necessari, le occorrenti opere murarie, l'eventuale taglio dei listelli e del tavolame anche con l'ausilio di utensili elettrici. Compresi inoltre la cernita e l'accatastamento dei materiali

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02b04996042977d7

rimossi, il tiro in basso, il trasporto fino al sito di carico per una distanza fino a m 50 e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

€. 44,10/mq. x 55 =..... €. 2.425,50

Per quanto riguarda il valore del sedime si riporta quanto innanzi specificato.

******

Come già riferito, i manufatti identificati con le lettere A, D, M ed N presentano una lieve variazione interna che riguarda la posizione di qualche tramezzo divisorio, rispetto a quanto evinto dalle tavole progettuali degli ultimi titoli abilitativo, sanabili con C.I.L.A. postuma attraverso il versamento alla tesoreria del Comune della sanzione amministrativa di €. 1.000,00 (co. 5 ex art. 6-bis Dpr 380/2001).

All.ti:

- ✓ Autorizzazione di agibilità
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate
- ✓ pec trasmesse dalla sottoscritta all'U.t.C. di Vieste
- ✓ note emesse dall'U.t.C. di Vieste

Lucera 04.08.2024

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma
Arch. Assunta Cutruzzolà



Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe62b4496042917d7