

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa V. PATTI

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 278/18 R.G.E.

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

INTEGRAZIONE a RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PDF Eraser Free

ALLEGATI

A – Convenzione n.1397/89 e modifica all'art.1 convenzione n. 19397/89

B – Deliberazione C.C. n. 11/2004

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

PDF Eraser Free

0.0 - RICHIESTA

All'esito dell'esame della perizia redatta dalla sottoscritta ing. Claudia FORTUNATI, CTU nella Procedura Esec. Imm. in oggetto, l'avv. Fausta DI SANTI, in qualità di delegato alle operazioni di vendita degli immobili oggetto della suddetta Procedura, richiedeva chiarimenti, precisazioni e integrazioni in ordine:

- 1) al *Conguaglio Cessione Suolo* così come annotato (e quantificato) in relazione alla risposta al quesito n. 8: è necessario invero, che venga precisato in cosa consista detto conguaglio, da cosa è specificatamente originato e la sua eventuale implicazione (ove sussistente) sui trasferimenti successivi;
- 2) alla sussistenza dei *"Vincoli di natura urbanistica"*, così come da Lei annotato in risposta al quesito n. 8. In particolare, si impone che venga da lei evidenziato in cosa consistono i detti vincoli, se e quale implicazione possono avere sugli immobili, sulla loro fruibilità e sul loro trasferimento e, comunque, ogni altra informazione tecnico-urbanistica ad essi inerenti che ne possa spiegare la eventuale incidenza sui cespiti;
- 3) alla classe energetica degli immobili pignorati

PDF Eraser Free

1.0 - RISPOSTA

1) Conguaglio cessione suolo

Il fabbricato, di cui il LOTTO è parte, è stato edificato dalla "NOVISSIMA" Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata, con sede in Lucera alla via D'Auria n. 97, in virtù di **Concessione Edilizia n. 1541 del 23/10/1989** e successiva **variante n. 1889 del 22/02/1994** sul suolo assegnatole in diritto di proprietà con **Delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 07/04/1988**, identificato come **lotto 147** del vigente piano di zona "167", riportato in catasto al **Foglio 81 Partita 9079 p.lla 325**, in zona P.E.E.P. - "167" - via del Perugino, per **convenzione N. 1397 del 18/11/1989** (in allegato alla presente integrazione) stipulata dal segretario comunale del comune di Lucera.

In merito alla proprietà del suolo su cui sorge il fabbricato in oggetto, si precisa che esso ricade tra quelli per cui è ancora da perfezionarsi il trasferimento in diritto di proprietà in favore degli assegnatari dei lotti e/o degli acquirenti delle unità immobiliari edificate nella suddetta zona "167".

Pertanto la sottoscritta ha condotto indagini presso il comune di Lucera volte a verificare lo stato dei pagamenti, da parte dei debitori assegnatari, delle somme calcolate in ossequio ai criteri dettati dall'art. 31 della legge 448/1998 (che regola la concessione del diritto di superficie e cessione in proprietà delle aree incluse nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare P.E.E.P.) e dalla deliberazione di **C.C. n. 11 del 2004** (in allegato alla presente integrazione), che approvava i corrispettivi a conguaglio da richiedere ai concessionari di aree nel Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (c.d. "conguaglio cessione suolo").

Dai colloqui avuti con il personale del III SETTORE - Ragioneria- del comune di Lucera è emerso che: per gli immobili oggetto della presente procedura non è stata ancora versato il

PDF Eraser Free

conguaglio per la cessione del suolo, ripartito fra i proprietari per 1/2 ciascuno; che la cartella di pagamento del : è stata iscritta a ruolo dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione (ex Equitalia) per la riscossione della somma dovuta, più eventuali interessi di mora ed ulteriori spese derivanti dal mancato (o intempestivo) pagamento della cartella; che la cartella di pagamento della , invece, per un difetto di comunicazione, non è stata iscritta a ruolo.

Per quanto stabilito con deliberazione di C.C. n. 11 del 2004 e agli Allegati A e B, ne deriva che: il **CONGUAGLIO CESSIONE SUOLO**: ammonta per l'appartamento + cantina ad **€ 2.619,38 e per il box ad € 309,02** (come da verifiche effettuate presso il comune di Lucera Ufficio Tributi), come già indicato nelle relazione di stima depositata. Eventuali incrementi di tale somma dovuti ad eventuali interessi di mora e/o ulteriori spese derivanti dal mancato (o intempestivo) pagamento sono comunque compresi nel coefficiente correttivo b -vizi occulti (v. Risposta al "Quesito 4"), con un'incidenza sul valore di stima finale dei beni come indicato nell'allegato "Valutazione del lotto".

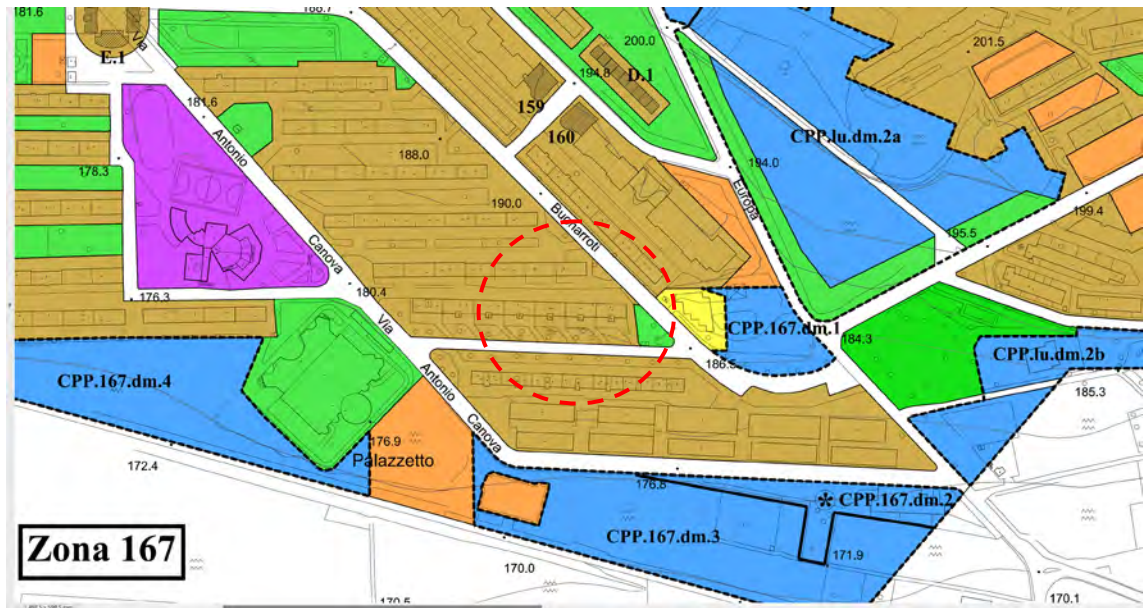
Pertanto si conferma quanto esposto e dedotto in perizia:

Valore di stima del Lotto€ 117.150,00.







2) "Vincoli di natura urbanistica",

Il fabbricato, di cui il LOTTO è parte, ricade in zona P.E.E.P. _ Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare, così detta zona "167", approvato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 1091 del 19/06/1977, e con Delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 07/04/1988.





Attualmente il fabbricato ricade zona CPP.167.ec del vigente P.U.G. approvato con Deliberazione C.C. 15/11/2016, n. 74, come rappresentato in figura, e per la quale valgono le prescrizioni agli artt. 26.4 delle vigenti NTC, di seguito riportati:




Legenda

-  Edifici esistenti
-  Edifici da realizzare
-  CPP.lu.ec - Edilizia esistente e di completamento (Lucera 2)
CPP.167.ec - Edilizia esistente e di completamento (Zona Peep 167)
-  CPP.lu.dm - Edilizia mista (residenza e servizi) (Lucera 2)
CPP.167.dm - Edilizia mista (residenza e servizi) (Zona Peep 167)
-  Limite comparto
-  Aree oggetto dell'Atto di Transazione di cui alla Del.C.C. n. 23/2010 e smi

CPP.st - Servizi di quartiere esistenti (DM 1444/68)

-  Istruzione
-  Verde attrezzato - impianti sportivi
-  Attrezzature collettive
-  Parcheggi

CPP.is - Attrezzature e impianti collettivi

-  Servizi urbani ed extraurbani

Art. 26.4 - CPP- Contesto urbano recente da mantenere e qualificare

1. E' il contesto che comprende le aree in cui l'edificazione è avvenuta secondo il piano particolareggiato "Lucera 2" e il piano di Zona 167" nonché il successivo programma complesso Contratto di Quartiere II – Pezza del Lago. Esso è articolato nelle seguenti aree:

- CPP.lu.ec – aree con edilizia esistente e di completamento precedentemente incluse nel P.P. Lucera 2.
- CPP.167.ec – aree con edilizia esistente e di completamento precedentemente incluse nel PEEP 167.
- CPP.lu.dm – comparti con destinazione mista (residenza con terziario e servizi di quartiere) precedentemente incluse nel P.P. Lucera 2.
- CPP.167.dm - comparti con destinazione mista (residenza con terziario e servizi di quartiere) precedentemente incluse nel PEEP 167
- CPP.st – servizi di quartiere esistenti di proprietà pubblica o privata di cui al DM 1444/68
- CPP.is - Impianti Speciali esistenti di proprietà pubblica

2. Obiettivo del PUG è l'integrazione delle diverse destinazioni d'uso in modo da garantire al contesto un carattere realmente urbano, non relegato a funzioni meramente residenziali, ma aperto ad attività sociali ed economiche diverse e integrate tra loro e possibilmente attive nell'intero arco della giornata, attraverso l'acquisizione delle aree e la realizzazione dei servizi a carattere urbano ed extraurbano, anche in rapporto a un più ampio bacino di utenza, formato da insediamenti sparsi posti al di fuori dei confini del contesto.

Insediamenti ammessi: residenza, commercio al minuto e all'ingrosso, artigianato di servizio e di produzione, attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, servizi direzionali ed attività complementari (studi professionali, agenzie bancarie, attività espositive); escluse attività nocive o moleste; ammessi parcheggi in sopra e sottosuolo.

Art. 26.4.2 - CPP.167.ec- Aree con edilizia esistente e di completamento (PEEP 167)

1-. Nelle *aree con edilizia esistente e di completamento* precedentemente incluse nel perimetro del PEEP 167 è consentito:

- l'intervento sugli edifici esistenti ai sensi dell'art. 3, commi a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i., oltre a quelli consentiti dalle leggi speciali sia nazionali che regionali.
- il completamento secondo le previsioni plano-volumetriche e relative volumetrie massime indicate, conformemente alle volumetrie contenute nell'elaborato strutturale in scala 1:2000, denominato f.7.2bis, nel rispetto del Contratto di Quartiere approvato con DGR 1897/2008, e riguarda i seguenti lotti:

Lotti A, A.1, E.1 - sono soggetti a progetto unitario, anche se possono essere realizzati singolarmente.

Lotti A, A.1 (fgl. 81 p.la 2524 e sedime stradale)

V = secondo PUG/S . elaborato f.7.2bis

Piani fuori terra = n. 5 (Edifici A e A.1)

Piani seminterrati e interrati = n. 1

Destinazioni ammissibili = attività terziaria pubblica, residenziale; posti auto e box in superfici entro terra.

Rapporto di copertura = 40% per le superfici fuori terra; per le superfici seminterrate e interrate, è possibile il fuorisagoma esclusivamente per la realizzazione delle intercapedini di aereazione della dimensione massima di 1,50 mt di larghezza e per gli spazi interrati previsti dal Contratto di Quartiere.

H max = mt. 15,80 (Edifici A e A.1)

Lotto E.1 (fgl. 81 p.la 2524 e sedime stradale)

V = secondo PUG/S elaborato f.7.2bis

Piani fuori terra = n. 1

Piani seminterrati e interrati = n. 1

Destinazioni ammissibili = attività terziaria pubblica; posti auto, depositi e box in superfici entro terra.

Rapporto di copertura = 40% per le superfici fuori terra; per le superfici seminterrate e interrate, è possibile il fuori sagoma esclusivamente per la realizzazione delle intercapedini di aereazione della dimensione massima di 1,50 mt di larghezza e per gli spazi interrati previsti dal Contratto di Quartiere.

H max = mt. 3,80

Lotti 159 e 160 (fgl. 81 p.lle 911,855, 2718)

V = secondo PUG/S elaborato f.7.2bis

Piani fuori terra = n. 2

Piani seminterrati e interrati = n. 3

Destinazioni ammissibili = attività produttiva, con annessa residenza (n. massimo 2 alloggi di sup. massima pari a 110 mq) e depositi; posti auto ex l.n. 122/89 anche in superfici entro terra. Rapporto di copertura = 40% per le superfici fuori terra; per le superfici seminterrate e interrate, è possibile il fuori sagoma esclusivamente per la realizzazione delle intercapedini di aereazione della dimensione massima di 1,50 mt di larghezza.

H max = mt. 7,10 a monte e mt. 13,90 a valle

PDF Eraser Free

Lotto D.1 (fgl. 81 p.lla 2853)

V = secondo PUG/S elaborato f.7.2bis

Piani fuori terra = n. 2

Piani seminterrati e interrati = n. 1

Destinazione ammissibile = residenziale + box

Rapporto di copertura = 30%, valido per le sole superfici fuori terra.

H max = mt. 6,60

Tipologia = n. 9 case a schiera

Lotto D.2 (fgl. 81 p.lla 2846)

V = secondo PUG/S elaborato f.7.2bis

Piani fuori terra = n. 2

Piani seminterrati e interrati = n. 1

Destinazione ammissibile = residenziale + box

Rapporto di copertura = 30%, valido per le sole superfici fuori terra

H max = mt. 6,60

Tipologia = n. 9 case a schiera

Lotto D.3 (fgl. 81 p.lla 2833)

V = secondo PUG/S elaborato f.7.2bis

Piani fuori terra = n. 5

Piani seminterrati e interrati = n. 1

Destinazione ammissibile = centro per disabili o casa di riposo

Rapporto di copertura = 40%, valido per le sole superfici fuori terra

H max = mt. 15,80

Lucera, Ottobre 2022



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text: "MUNICIPALITÀ DELLA PROV. FOGGIA", "DOTTORE CLAUDIO FORTUNATI", and "NR. 2481". The signature appears to be "Claudio Fortunati".