

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DALLA [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] N.
318/2011 R.G. ES..
STIMA DEL LOTTO N. 2

RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO
Via Taranto n. 5 - 71121 FOGGIA -
Cell. 328/2714138

Data: 21.11.2016

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

**** ^ ****

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa dalla [REDACTED] [REDACTED] N. 318 / 2011 R.G. Es.. <u>Stima del Lotto n. 2.</u>

***** ^ *****

➤ **Premessa:**

Il sottoscritto, geom. Michele DI BRISCO, veniva nominato C.T.U. nell'espropriazione immobiliare in oggetto, con Ordinanza depositata il 24.02.2012 dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, Dott. Gennaro LEZZI; successivamente prestava giuramento, nell'Udienza del 13.06.2012, innanzi all'Ill.mo Giudice dott.ssa Stefania RIGNANESE.

In occasione del deposito della **prima relazione di C.T.U., effettuata in data 13.02.2013**, a cui si fa riferimento nella presente, veniva effettuata la stima del LOTTO N. 1 costituito dall'appartamento, in piano secondo, sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Domenico Savio n. 1 (in catasto civico n. 9).

Per quanto attiene il LOTTO N. 2, non veniva eseguita la stima dei beni immobili pignorati, siti nel Comune di San Giovanni Rotondo in Contrada "Costarelle", in catasto censiti al foglio n. 127 – particelle n. 305 e 306, in quanto, nel corso degli accertamenti veniva accertato che:

- Sui predetti beni immobili, particelle n. 305 e 306, vi era la **presenza di fabbricati, ancora in corso di costruzione / ristrutturazione**, realizzati a seguito al rilascio del **Permesso di Costruire n. 89 del 28.07.2005 da parte del Comune di San Giovanni Rotondo;**
- Detti fabbricati sono stati oggetto di sequestro preventivo da parte dall'autorità giudiziaria – Procura della Repubblica di Foggia – Polizia Municipale di San Giovanni Rotondo, poiché ritenuti abusivi, in quanto realizzati in difformità al predetto Permesso di Costruire n. 89/2005. Detto sequestro preventivo è stato disposto dall'autorità giudiziaria, in data 22.11.2009, a mezzo della Polizia Municipale di San Giovanni Rotondo, in esecuzione del decreto di sequestro preventivo emesso dal G.I.P. della Procura della Repubblica di Foggia in data 30.10.2009 di R.G. n. 13151 / 09 e n. 11319 / 09.
- Infatti, dalle indagini esperite presso il Comune di San Giovanni Rotondo si è appreso quanto appresso segue:
 - a) Il sig. [REDACTED] con istanza di prot. n. 24253 del 06.10.2004 richiedeva al Comune di San Giovanni Rotondo il Permesso di Costruire per la “Ristrutturazione di Fabbricati Esistenti” sulle particelle di terreno nn. 305 e 306 del foglio n. 127 del Comune di San Giovanni Rotondo, per un volume già esistente di circa mc. 315,06.
 - b) L'ufficio Tecnico Comunale esaminata la suddetta istanza, prodotta dal sig. [REDACTED] richiedeva, come condizione per il rilascio del predetto Permesso di Costruire, l'asservimento dell'intera superficie della particella n. 305, secondo quanto

previsto dal P.R.G. per la zona E1 – “Zona Agricola Normale”, alla volumetria dei due fabbricati già esistenti pari a mc. 315,06.

- c) Il sig. [REDACTED] in ottemperanza a quanto richiesto dal Comune, con atto notar dott. Di Bitonto del 31.03.2005, di rep. 58043 e di racc. 25512, asserviva l'intera particella n. 305 del foglio n. 127 di ha. 1.02.94 alla volumetria esistente.
- d) **Con tale atto di asservimento veniva vincolato, in modo perpetuo ed a favore del Comune di San Giovanni Rotondo,** secondo quanto previsto dal P.R.G. - Zona E1 -, l'indice di edificabilità e/o il diritto di cubatura strettamente necessario per la ristrutturazione degli immobili, già esistenti, descritti nell'atto di asservimento, in conformità al progetto approvato;
- e) Di conseguenza, in data 28.07.2005, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 89 al sig. [REDACTED]
- f) Durante l'esecuzione dei lavori, in difformità al Permesso di Costruire n. 89 / 2005, veniva accertata dalla Polizia Municipale la demolizione dei fabbricati esistenti sulla particella n. 305, la loro ricostruzione, con un ampliamento abusivo della superficie già esistente, nonché la realizzazione di ulteriori nuovi fabbricati abusivi, così come accertato con verbale n. 50 del 22.10.2009, in esecuzione di decreto di sequestro preventivo R.G. N. 13151/09 n. 11319 / 09 G.I.P. Tribunale di Foggia;
- g) Successivamente, in data 10.12.2009, è stata emessa dal Comune l'Ordinanza di demolizione n. 460, dei fabbricati abusivi, a carico del sig. [REDACTED] il tutto come da verbale di

- accertamento della Polizia Municipale redatto in data 22.10.2009 n. 50 – comunicazione n. 4082 di prot. int. Polizia Municipale;
- h) Con Istanza di prot. n. 10770 del 15.04.2010, per le opere abusive realizzate, il sig. [REDACTED] richiedeva, al Comune di San Giovanni Rotondo, il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria;
- i) L'ufficio Tecnico Comunale con successiva nota del 05.05.2010 – prot. 10770 / 10 notificava il “**parere urbanistico contrario**” alla predetta richiesta di sanatoria in quanto “...la particella n. 305 del foglio n. 127 era stata già asservita con atto notar dott. Di Bitonto in data 31.07.2005 per il rilascio del Permesso di Costruire n. 89 / 2005 relativo alla ristrutturazione di due fabbricati rurali già esistenti”....”**Pertanto non poteva generare ulteriori volumetrie**”;
- l) Di conseguenza in data 05.08.2011 l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica – del Comune di San Giovanni Rotondo, relativamente alla richiesta di sanatoria presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED] – pratica edilizia n. 24253/04 – 10770/10, per i fabbricati abusivi in esame, **emetteva definitivo DINIEGO della richiesta di sanatoria**;
- m) Poiché il sig. [REDACTED] non ha ottemperato all'ordinanza di demolizione, delle opere abusive, ed al ripristino dello stato dei luoghi, il Comune di San Giovanni Rotondo, con **Ordinanza di prot. n. 025718 del 23.10.2012**, ai sensi delle vigenti normative, **ha disposto che “il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo il vigente P.R.G. alla realizzazione di opere analoghe, sono acquisite di diritto gratuito al**

patrimonio del Comune, al fine di poter realizzare la esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione, con rivalsa di oneri e spese a carico della ditta inadempiente.

Per quanto sopra riportato, vedasi la relazione di C.T.U. depositata in data 13.02.2013 e la documentazione in allegato alla presente (Allegato D).

Stante il gravare sulle particelle nn. 305 e 306 del sequestro dell'autorità giudiziaria – Procura della Repubblica di Foggia, dell'ordinanza di demolizione delle opere abusive, non eseguita dal Sig. [REDACTED] e della successiva acquisizione di diritto gratuito al patrimonio del Comune di San Giovanni Rotondo, il sottoscritto, nel caso in esame, riteneva di non dover procedere alla stima dei predetti immobili (vedi relazione depositata in data 13.02.2013).

Di conseguenza nella relazione depositata il 13.02.2013, il sottoscritto rimandava all'Ill.mo Giudice Esecutore ogni successiva valutazione e decisione in merito.

Successivamente, l'Ill.mo Giudice Esecutore, dott.ssa Stefania RIGNANESE, nell'udienza del 09.02.2016 disponeva quanto segue:

“Dispone che l'esperto determini 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, aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio sino alla sua demolizione”.

A seguito di quanto disposto dal Giudice Esecutore, dott.ssa Stefania RIGNANESE nell'udienza del 09.02.2016, il sottoscritto proseguiva gli accertamenti, in oggetto, e con istanze del 21.03.2016 e relativo sollecito del

08.06.2016 (vedi allegato E), richiedeva al Comune di San Giovanni Rotondo - Ufficio Tecnico Comunale – 3°Settore Urbanistic a - dettagliate e precise informazioni circa:

1. L'esatto ammontare di tutte le sanzioni pecuniare / amministrative e spese varie relative alle opere abusive ivi edificate, sulle particelle n. 305 e 306, da demolire;
2. L'attuale operatività della sanzione amministrativa consistente nel trasferimento coattivo della proprietà, al Comune di San Giovanni Rotondo, con Ordinanza di prot. n. 025718 del 23.10.2012, ai sensi delle vigenti normative, che ha disposto che "il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo il vigente P.R.G. alla realizzazione di opere analoghe, sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune, al fine di poter realizzare la esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione, con rivalsa di oneri e spese a carico della ditta inadempiente, con conseguente trascrizione nei registri immobiliari.
3. L'esatta consistenza dell'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo il vigente P.R.G. alla realizzazione di opere analoghe, acquisita effettivamente al patrimonio comunale;
4. Ogni altra utile informazione, tecnico – amministrativa – legale sulle predette particelle nn. n. 305 e 306 e sui fabbricati abusivi edificati (vedasi l'istanza allegato E).

A seguito di tale istanza il Comune di San Giovanni Rotondo - Ufficio Tecnico Comunale – 3° Settore Urbanistica, con nota del 10.06.2016 di prot. n. 16084 (vedi allegato F),a firma del Dirigente arch.

Modesto DE ANGELIS, comunicava al sottoscritto quanto di seguito testualmente riportato:

1. Per quanto attiene la realizzazione di opere abusive da parte della ditta [REDACTED] alla Contrada "COSTARELLE" – p.lle 305 e 306 del foglio di mappa n. 127, è stata emessa ordinanza di demolizione n. 460 in data 10.12.2009;
2. Con provvedimento n. 25718 di prot. in data 23.10.2012 è stata notificata all'interessato la relativa INOTTEMPERANZA, non avendo lo stesso provveduto alla relativa demolizione entro i termini assegnati;
3. Con Determina Dirigenziale n. 432 del 19.03.2013 sono stati affidati a diversi Tecnici gli incarichi per il frazionamento delle aree interessate da alcune pratiche di demolizione, ai fini dell'acquisizione di diritto al patrimonio comunale delle aree ed eventuale successiva demolizione d'ufficio.
4. Si specifica che, nella fattispecie, l'incarico connesso alla pratica in ditta [REDACTED] è stato assegnato al Tecnico Geom. CLAUDIO ERCOLINO di S.G.R.;

Tutto ciò premesso:

Si comunica che, alla data odierna, non è stato ancora consegnato dal Tecnico designato, Geom. Claudio Ercolino, il tipo di frazionamento richiesto, per cui sarà cura di questo Ente sollecitare al Tecnico tale adempimento;

Pertanto si comunica:

- 1), 2) – che, essendo stata adottata quale sanzione amministrativa unicamente l'ordinanza di demolizione di cui sopra, alla data odierna non è stata effettuata spesa alcuna per tale pratica, per cui la stessa non è al momento quantificabile;
- 3) – la consistenza dell'area di sedime per l'opera di cui all'oggetto è prevista per legge ed è la seguente: - FONDO RURALE ubicato in CONTRADA "COSTARELLE", identificato catastalmente con le particelle nn. 305 e 306 del foglio di mappa n. 127, con relativa area di pertinenza nella misura massima di 10 volte la proiezione in pianta, come specificato nell'ordinanza di demolizione n. 460/2009.

Tanto è stato comunicato, al sottoscritto C.T.U., dal Comune di San Giovanni Rotondo – Ufficio Tecnico Settore Urbanistico e per conoscenza all'Ill.mo Giudice Esecutore (vedasi l'allegato F).

Il sottoscritto a seguito della suddetta nota del 10.06.2016 di prot. n. 16084, del Comune di San Giovanni Rotondo (settore urbanistica), inoltra al Giudice nuova istanza datata 24.06.2016 (allegato G), nella quale riferiva quanto appresso segue:

"...Alla luce di quanto sopra, appare chiaro che il Comune di San Giovanni Rotondo ha ancora in itinere il procedimento di acquisizione, al patrimonio comunale, dei fabbricati abusivi e dell'area di pertinenza nella misura massima di 10 volte la proiezione in pianta dei predetti fabbricati abusivi. Inoltre, nella suddetta nota non si evince chiaramente se i fabbricati verranno acquisiti e/o eventualmente demoliti..."

“...Sicchè, allo stato attuale, il sottoscritto non dispone di elementi certi per dare risposta al quesito posto nell’Udienza del 09.02.2016, in quanto, **non si ha la certezza dell’esatta superficie e ubicazione del terreno di pertinenza che il Comune andrà ad acquisire al proprio patrimonio, unitamente ai fabbricati abusivi**, essendo ancora in corso il tipo di frazionamento commissionato dal Comune al tecnico incaricato geom. Ercolino...”

“...Non possono quantificarsi le spese di demolizione dei fabbricati abusivi, in quanto, non è chiaro se il Comune intende procedere all’acquisizione al patrimonio comunale o alla loro demolizione d’ufficio...”

“...I fabbricati abusivi risulterebbero ancora sotto sequestro preventivo e, di conseguenza, non utilizzabili...”.

“...Atteso che nel quesito formulato in sede di Udienza del 09.02.2016 non viene contemplata la procedura di acquisizione al patrimonio comunale dei fabbricati abusivi e della relativa superficie di pertinenza pari a 10 volte la proiezione in pianta dei fabbricati, così come già riportato nella relazione di C.T.U. depositata il 13.02.2013 e nella nota di di prot. n. 16084 del 10.06.2016 del Comune di San Giovanni Rotondo – Ufficio tecnico Settore Urbanistica -, con la presente si chiede all’Ill.ma S.V. se, nella determinazione del valore dei beni, oggetto di espropriazione, si debba tenere conto, o meno, della predetta procedura di acquisizione al patrimonio comunale...”

“...Di conseguenza, si rimane in attesa di Vostre decisioni e disposizioni in merito...”

Il Giudice Esecutore, a seguito della predetta istanza, con Ordinanza del 03.07.2016 disponeva che:

“...L’ausiliario del Giudice proceda alla valutazione del bene in questione in conformità, prendendo in considerazione anche l’ipotesi dell’acquisizione del compendio al patrimonio comunale...”.

A tal fine, l’Ill.mo Giudice Esecutore nell’Udienza del 20.09.2016 disponeva che **“l’esperto depositi entro quarantacinque giorni dalla comunicazione quanto richiesto con provvedimento del 03.07.2016”.**

Successivamente il sottoscritto con istanza depositata in data 02.11.2016 richiedeva una proroga di giorni venti per il deposito dell’elaborato peritale. Tale proroga veniva concessa dal Giudice in data 03.11.2016.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

RISPOSTA AI QUESITI

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l’esperto:

Quesito n. 1: Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell’Esecuzione quelli mancanti o inidonei;

1) bis: Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione ipo – catastale di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c. **è completa.**

Dalla lettura della documentazione, in atti, si evince la seguente vicenda traslativa, relativa ai beni oggetto di espropriazione, nel ventennio anteriore al pignoramento:

1. Con atto notar dott. Giannino FRUMENTO del 25.03.2004 di rep. n. 35876 e racc. n. 11457, trascritto il 29.03.2004 al n. 7721 del registro generale e n. 5706 del registro particolare, l'esecutato sig. [REDACTED] ha acquistato, dal sig. [REDACTED] i beni immobili, oggetto di pignoramento, siti in agro del Comune di San Giovanni Rotondo in Contrada "Costarelle" costituiti, questi, dal terreno agricolo censito nel catasto terreni del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio di mappa n. 127 - particella n. 305 (ex particella n. 70) e dall'attiguo fabbricato censito in catasto urbano al foglio n. 126 - particella n. 306 (ex particella n. 70).
2. Detti immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] per acquisto fattone in forza di titolo anteriore al 1963. A tal fine, come si rileva dalle visure storiche catastali, agli atti della procedura, l'ex particella n. 70, da cui sono scaturite le attuali particelle n. 305 e 306, sono intestate al venditore sig. [REDACTED] già dall'impianto meccanografico del catasto risalente alla data del 06.12.1977 (vedasi le visure storiche agli atti della procedura).

Quesito n. 2: All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I predetti immobili risultano essere attualmente censiti in catasto, come di seguito riportato:

1. Particella n. 305:

➤ Comune di San Giovanni Rotondo – C.F.:83001510714 – diritto del concedente 1/1;

➤ [REDACTED]

[REDACTED] – Enfiteusi per 1/1 in regime di separazione dei beni;

con i seguenti estremi catastali:

- foglio n. 127; – particella n. 305; – qualità: uliveto; - classe 3; - superficie: ha. 1.02.94; - R.D. € 55,82; - R.A. € 23,92.

2. Particella n. 306:

➤ Comune di San Giovanni Rotondo – C.F.:83001510714 – proprietà per l'area;

➤ [REDACTED]

[REDACTED] – proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni;

con i seguenti estremi catastali:

- foglio n. 127; – particella n. 306; – categoria A/4; - classe 2; - consistenza: 1,5 vani; - Rendita € 92,96.

La particella n. 305 confina a nord con le particelle nn. 198 e 199, successivamente, proseguendo nel senso orario, con la particella n. 202, con strada interna, con la particella n. 361 e con la particella n. 115, fatti salvi altri e migliori confini.

La particella n. 306 confina per tutti i suoli lati con la particella n. 305, fatti salvi altri e migliori confini.

Catastalmente sulla particella n. 305 l'esecutato ha il diritto di enfiteusi, mentre sulla particella n. 306 ha il diritto di proprietà superficaria.

Quesito n. 3: Sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi.

LOTTO N. 2

Gli immobili, oggetto di espropriazione, sono costituiti da un terreno agricolo avente una superficie catastale di ha. 1.02.94, di natura uliveto, censito con il numero di particella 305 del foglio n. 127, e da un attiguo fabbricato avente una superficie catastale di mq. 32,00 circa, in catasto censito al foglio n. 127 – particella n. 306 – categoria A/4, il tutto ubicato, in agro del Comune di San Giovanni Rotondo, in Località "Costarelle".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE

➤ PARTICELLA N. 305:

Come innanzi detto la particella n. 305 è catastalmente costituita da un terreno agricolo, di natura uliveto di classe 3, avente una superficie complessiva di mq. 10.294,00 (ha 1.02.94).

Su detto terreno, come innanzi già riportato, sono presenti dei fabbricati abusivi oggetto, questi, di ordinanza di demolizione ed acquisizione gratuita al patrimonio comunale da parte del Comune di San Giovanni Rotondo.

Infatti, da quanto è stato possibile accertare presso il Comune di San Giovanni Rotondo - Sezione Urbanistica - sul terreno erano esistenti dei

vecchi fabbricati rurali, antecedenti al 1° settembre 1967, aventi una volumetria complessiva di circa mc. 315,06.

Con Permesso di Costruire n. 89 del 28.07.2005 il Comune di San Giovanni Rotondo **autorizzava la ristrutturazione dei suddetti fabbricati rurali esistenti.**

Nel corso della ristrutturazione venivano demoliti detti fabbricati e realizzati nuovi fabbricati, in difformità al Permesso di Costruire n. 89/2005, per una volumetria complessiva di mc. 622,74, ovvero con una maggiore volumetria abusiva pari a circa mc. 307,68.

Detti fabbricati sono stati oggetto di sequestro preventivo da parte dall'autorità giudiziaria – Procura della Repubblica di Foggia, poiché ritenuti abusivi, in quanto realizzati in difformità al predetto Permesso di Costruire n. 89/2005.

Per detti fabbricati è stata emessa ordinanza di demolizione n. 460 del 10.12.2009. A seguito dell'Ordinanza di demolizione l'esecutato, sig. [REDACTED] per i predetti immobili abusivi, ha presentato richiesta di Sanatoria Edilizia al Comune di San Giovanni Rotondo di prot. n. 10770 del 15.04.2010, la quale è stato oggetto di successivo diniego da parte dello stesso Comune.

A seguito del rigetto della sanatoria, e atteso che il sig. [REDACTED] non ottemperava all'ordinanza di demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, il Comune di San Giovanni Rotondo, **con Ordinanza di prot. n. 025718 del 23.10.2012**, ai sensi delle vigenti normative, **ha disposto che “il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo il vigente P.R.G. alla realizzazione di opere**

analoghe, sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune, come sopra già riportato.

Si precisa che i fabbricati abusivi, ricadenti sulla particella n. 305, non risultano accatastati. Gli stessi sono costituiti da tre distinti fabbricati aventi una superficie lorda pari a circa mq. 212,50 ed una cubatura di circa mc. 517,14, da destinare, come da progetto in sanatoria rigettato, a depositi vari e pollaio / colombaia.

Detti fabbricati abusivi andranno demoliti, come da sopracitata ordinanza di demolizione, e/o acquisiti di diritto gratuito al patrimonio del Comune di San Giovanni Rotondo.

Tutto ciò premesso, nella stima della particella di terreno n. 305 verrà preso in considerazione il solo valore del terreno libero vendibile, senza tenere conto del valore dei fabbricati abusivi, con relativa area di pertinenza pari a dieci volte la loro proiezione in pianta, che saranno acquisiti al patrimonio comunale e/o demoliti.

Detto fondo rustico è ubicato a circa 10,00 km. dal centro abitato di San Giovanni Rotondo. Detto terreno, prettamente di natura uliveto, ha una pianta a forma irregolare, con giacitura lievemente acclive, con terreno di tipo asciutto, roccioso. Gli alberi di ulivo esistenti sono di tipo secolare, a sesto d'impianto irregolare, su terreno leggermente in pendio. (vedasi foto allegate alla relazione di C.T.U. depositata il 13.02.2013).

➤ **PARTICELLA N. 306**

Trattasi di un ex fabbricato rurale, attualmente censito in categoria A/4, costituito da un unico vano avente una superficie lorda di mq. 32,00 e utile netta di circa mq. 24,10. L'altezza media interna è pari a m. 3,05.

La struttura portante è in muratura, le rifiniture sono di tipo economico; l'unico impianto esistente è quello elettrico, fatiscente e non a norma.

Detto immobile risulta essere stato accatastato come abitazione popolare. L'attuale stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

Lo stesso è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, pertanto, come si evince anche dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo, risulta preesistente al Permesso di Costruire n. 89/2005 e, di conseguenza, **vendibile poiché non risulta essere abusivo.**

Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione degli immobili pignorati ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico, nonché ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati – la planimetria catastale in scala 1:200 e le planimetrie di progetto in sanatoria – stato attuale dei luoghi -, il tutto già allegato alla precedente relazione di C.T.U. depositata in data 13.02.2013 (vedasi la relazione di C.T.U. già agli atti della procedura).

Quesito n. 4: Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti pubblici uffici. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del

valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice all'esecuzione.

L'ausiliario del Giudice proceda alla valutazione del bene in questione in conformità, prendendo in considerazione anche l'ipotesi dell'acquisizione del compendio al patrimonio comunale.

Stimare un bene vuol dire individuare per esso il più probabile valore in comune commercio, che "ordinari compratori" e "ordinari venditori" in piena libertà ritengono assegnargli.

L'insieme delle condizioni che influiscono e determinano il valore di un determinato bene sono quelle che, nella pratica estimativa, vengono indicate come condizioni "intrinseche" ed "estrinseche".

Le condizioni "estrinseche" sono rappresentate dalle caratteristiche principali della zona in cui i terreni e i fabbricati sono situati come: – l'ubicazione e distanza rispetto alla città; – il tipo di zona; – il ceto sociale d'insediamento; – la destinazione di zona prevista dal vigente strumento urbanistico del Comune di San Giovanni Rotondo (Zona E1); l'esistenza di vincoli, asservimenti ecc.; la potenzialità edificatoria; – la domanda di mercato ecc.; – la presenza d'infrastrutture primarie e secondarie ecc.; quelle "intrinseche" sono le caratteristiche proprie dei beni quali: - la

presenza di fabbricati, la loro consistenza e stato di manutenzione e conservazione; - la superficie delle zone edificate e di quelle costituenti le pertinenze scoperte; per i terreni: - il tipo di coltivazione, la giacitura, la qualità e natura del sottosuolo, la presenza d'acqua per l'irrigazione ecc..

Sulla base dell'esatta conoscenza di tali elementi si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si perviene utilizzando il procedimento sintetico - comparativo. Tale procedimento consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, per i quali sono stati accertati i prezzi realizzati in contrattazioni di compravendita con riferimento all'attualità; poi con l'applicazione d'opportuni coefficienti di riduzione o amplificazione, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, si determina il più probabile valore di mercato.

Il parametro tecnico di raffronto è quello del metro quadrato di superficie lorda commerciale per i fabbricati e l'ettaro per i terreni.

Prima di procedere alla stima, si rende doveroso precisare che il Giudice con provvedimento del 03.07.2016 ha disposto che *"l'ausiliario del Giudice proceda alla valutazione del bene in questione in conformità, prendendo in considerazione anche l'ipotesi dell'acquisizione del compendio al patrimonio comunale"*.

Pertanto, come stabilito dal Giudice, si effettuerà la doppia stima, la prima tenendo conto dell'acquisizione del compendio al patrimonio comunale e la seconda in conformità, ovvero senza tener conto dell'acquisizione dei beni abusivi al patrimonio comunale.

PRIMA IPOTESI DI STIMA

VALUTAZIONE DEL BENE IN QUESTIONE, PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE L'IPOTESI D'ACQUISIZIONE DEL COMPENDIO AL PATRIMONIO COMUNALE.

Come innanzi detto grava sulle particelle nn. 305 e 306 il sequestro dell'autorità giudiziaria – Procura della Repubblica di Foggia, l'ordinanza di demolizione delle opere abusive, non eseguita dall'esecutato Sig. [REDACTED] e l'acquisizione di diritto gratuito al patrimonio del Comune di San Giovanni Rotondo dei fabbricati abusivi con relativa area di pertinenza nella misura massima di dieci volte la proiezione in pianta.

Atteso che la superficie complessiva dei fabbricati ricadenti sulla particella n. 305 è pari a circa mq. 212,50= (proiezione in pianta dei fabbricati), l'area di pertinenza è pari a 10 volte la superficie di mq. 212,50, il tutto per una superficie acquisita al patrimonio comunale pari a mq. 2.337,50 (mq. 212,50 + mq. 212,50 x 10).

Come da Ordinanza n. 25718 del 23.10.2012 del Comune, il fabbricato censito con la particella n. 306 risulterebbe completamente acquisito dal Comune, per tutta la sua superficie di mq. 32,00, mentre la particella n. 305 di mq. 10.294,00 (ha. 1.02.94), detratta la superficie dei fabbricati abusivi e quella di pertinenza, per un totale di mq. 2.337,50 acquisiti dal Comune, resterebbe libera e vendibile per una superficie di circa mq. 7.956,50 (Ha. 0.79.56).

In tale prima ipotesi di stima il fabbricato distinto con il numero di particella 306, anche se a parere del sottoscritto risulta regolare e non abusivo, in quanto antecedente al 1° settembre 1967, non viene comunque

stimato, poiché, risulta acquisito anch'esso, di diritto gratuito al patrimonio del Comune di San Giovanni Rotondo, come da Ordinanza n. 025718 del 23.10.2012 (vedi allegato D e relazione del 13.02.2013).

Dalle indagini di mercato si è appurato che per terreni simili a quello in esame il prezzo ad ettaro può assumersi pari ad € 30.000,00/ ha.

Di conseguenza, il valore del compendio pignorato, relativamente alla sola particella n. 305, per una superficie libera di circa di ha. 0.79.56, è pari a:

Ha. 0.79.56 x € 30.000,00/ha= **€ 23.868,00=**

(Ventitremilaottocentosessantotto/00)

Nella determinazione del valore si è tenuto conto che catastalmente l'esecutato, sulla particella n. 305, ha il diritto di enfiteusi per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

***** O*****

SECONDA IPOTESI DI STIMA

VALUTAZIONE DEL BENE IN QUESTIONE, IN CONFORMITA' SENZA TENERE CONTO DELL'IPOTESI D'ACQUISIZIONE DEL COMPENDIO AL PATRIMONIO COMUNALE.

Secondo tale seconda ipotesi di stima, i beni da stimare, ricadenti nella procedura di espropriazione in esame, sono costituiti dai seguenti beni:

- a) Terreno – particella n. 305, di natura uliveto, con sovrastanti fabbricati abusivi da demolire;
- b) Fabbricato - particella n. 306, realizzato in epoca antecedente al 1.09.1967;

Sulla particella n. 305, vi sono fabbricati abusivi su cui ricade l'ordinanza di demolizione da parte del Comune di San Giovanni Rotondo.

Di conseguenza il valore del compendio pignorato è dato dal valore del fabbricato censito con la particella n. 306, dal valore del terreno censito con la particella n. 305, detratto il costo per la demolizione di tutti i fabbricati abusivi.

Infatti, come sopra già riportato, detti fabbricati abusivi non sono suscettibili di sanatoria, in quanto, già oggetto di diniego della sanatoria edilizia da parte del Comune.

Pertanto, si dovrà 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 aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio sino alla sua demolizione.

Nel caso in esame:

- a) come dichiarato dal Comune di San Giovanni Rotondo l'unica sanzione amministrativa adottata e l'ordinanza di demolizione delle opere abusive;
- b) gli immobili abusivi non sono utilizzabili, in quanto, ancora in corso di costruzione, privi di agibilità e sottoposti a sequestro da parte dell'autorità giudiziaria.

Di conseguenza, il valore del compendio pignorato è dato dalla sommatoria dei valori e costi da sostenere come di seguito determinato:

- 1) valore del terreno agricolo, di natura oliveto, particella n. 305;
- 2) valore del fabbricato censito con la particella n. 306;
- 3) detratto il costo per la demolizione dei fabbricati abusivi;

La cubatura da demolire è pari a mc. 517,14= (mc. 622,74 a cui vanno detratti mc. 105,60 relativi al fabbricato insistente sulla particella 306, che risulta essere stato edificato in data antecedente al 1°09.1967).

Tutto ciò premesso, tenuto in debito conto nella stima che catastalmente sulla particella n. 305 l'esecutato ha il diritto di enfiteusi, mentre sulla particella n. 306 ha il diritto di proprietà superficaria, dalle indagini di mercato si sono appurati i seguenti valori unitari:

- 1) terreno oliveto: € 30.000,00/ ha.;
- 2) fabbricato: € 350,00/mq.;
- 3) costo demolizione, con oneri tecnici e sanzioni amministrative: € 15,00/mc.

Di conseguenza il valore del compendio pignorato è pari a:

1)	ha. 1.02.94 x € 30.000,00/ha=	€ 30.882,00=
2)	mq. 32,00 x € 350,00/mq.=	+ € 11.200,00=
3)	mc. 517,14 x € 15,00/mc.=	- € <u>7.757,10=</u>
	Totale valore	€ 34.324,90=

(Trentaquattromilatrecentoventiquattro/ 90)

Gli immobili non sono sottoposti a procedure esecutive riunite, e non risultano liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice all'esecuzione.

Trattasi di un unico lotto.

Quesito n. 5: Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Detto Lotto N. 2 sarà posto in vendita, per la quota di enfiteusi pari a 1/1 (particella 305) e proprietà superficiaria pari a 1/1 (particella 306), al prezzo base di:

A) PRIMA IPOTESI: ACQUISIZIONE AL PRATRIMONIO COMUNALE

€ 23.868,00=

(Ventitremilaottocentosessantotto/00)

***** ^ *****

B) SECONDA IPOTESI: IN CONFORMITA', SENZA TENERE CONTO DELL'ACQUISIZIONE AL PRATRIMONIO COMUNALE, CON DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

€ 34.324,90=

(Trentaquattromilatrecentoventiquattro/ 90)

***** ^ *****

I predetti immobili risultano essere attualmente censiti in catasto, come di seguito riportato:

3. Particella n. 305:

➤ Comune di San Giovanni Rotondo – C.F.:83001510714 – diritto del concedente 1/1;

➤ 

 – Enfiteusi per 1/1 in regime di separazione dei beni;

con i seguenti estremi catastali:

- foglio n. 127; – particella n. 305; – qualità: uliveto; - classe 3; - superficie: ha. 1.02.94; - R.D. € 55,82; - R.A. € 23,92.

4. Particella n. 306:

➤ Comune di San Giovanni Rotondo – C.F.:83001510714 – proprietà per l'area;

➤ [REDACTED] – proprietà superficaria

1/1 in regime di separazione dei beni;

con i seguenti estremi catastali:

- foglio n. 127; – particella n. 306; – categoria A/4; - classe 2; - consistenza: 1,5 vani; - Rendita € 92,96.

La particella n. 305 confina a nord con le particelle nn. 198 e 199, successivamente, proseguendo nel senso orario, con la particella n. 202, con strada interna, con la particella n. 361 e con la particella n. 115, fatti salvi altri e migliori confini.

La particella n. 306 confina per tutti i suoli lati con la particella n. 305, fatti salvi altri e migliori confini.

Si precisa che nella stima del valore commerciale, sopra determinato, si è già tenuto in debito conto di tutte le formalità, vincoli, oneri e spese gravanti sugli immobili in esame, anche relative a future sanzioni amministrative da parte del Comune, oggi non quantificabili. Pertanto, tutti gli oneri, costi, sanzioni e spese ecc., presenti e future, gravanti sugli immobili pignorati, anche non riportate/i nella presente relazione, resteranno tutti a totale ed esclusivo carico dell'acquirente degli immobili, nessuna esclusa o eccettuata.

Gli immobili, in oggetto, dovranno intendersi trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza, comunione, vincoli, oneri, diritto, ragione ed azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso

od eccettuato, secondo le consuetudini locali, con tutte le precisazioni, di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

Al momento, non è stato possibile acquisire la certificazione di conformità degli impianti; di conseguenza, l'aggiudicatario - ai sensi del D.M. 22/1/08 n. 37 - rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e delle spese di un eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, il tutto ai sensi delle normative e leggi vigenti.

Per la vendita dei beni pignorati si consiglia, per le motivazioni sopra esposte, di attendere che il procedimento di acquisizione gratuita al patrimonio comunale sia eventualmente concluso.

Quesito n. 6: Individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

I beni oggetto di espropriazione, sottoposti a sequestro preventivo da parte della Polizia Municipale di San Giovanni Rotondo, sono stati affidati in custodia, all'esecutato, con verbale del 22.09.2009.

In occasione del sopralluogo l'esecutato, sig. [REDACTED] dichiarava di essere possessore e custode dei beni pignorati, come da suddetto verbale di Polizia Municipale.

Quesito n. 7: Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui

beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico.

I beni oggetto di espropriazione ricadono nella zona E1 (agricola) del P.R.G. del Comune di San Giovanni Rotondo, e pertanto sono soggetti a tutti i vincoli e limitazioni imposte dal Piano Regolatore Generale Comunale.

Sulle particelle nn. 305 e 306 grava il **sequestro dell'autorità giudiziaria – Procura della Repubblica di Foggia, nonché l'ordinanza di demolizione delle opere abusive, non eseguita dal Sig. [REDACTED] e la successiva acquisizione di diritto gratuito al patrimonio del Comune di San Giovanni Rotondo dei fabbricati abusivi e dell'area di pertinenza pari a dieci volte la proiezione in pianta dei fabbricati abusivi.**

La particella n. 305 è stata asservita, per tutta la sua superficie, secondo quanto previsto dal P.R.G. per la zona E1, alla volumetria dei due fabbricati già esistenti pari a mc. 315,06, con atto di asservimento notar dott. Di Bitonto del 31.03.2005 di rep. 58043.

Catastalmente l'esecutato, sulla particella n. 305 ha il diritto di enfiteusi per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, mentre sulla particella n. 306 ha il diritto di proprietà superficaria per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Nei registri immobiliari non risulta trascritta nessuna dichiarazione di interesse culturale relative ai beni pignorati, ai sensi della L. 1.6.1939, n. 1089 o del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42.

Quesito n. 8: Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Gravano tutte le trascrizioni e iscrizioni contro, così come riportate nella certificazione ipo – catastale allegata alla procedura in esame, salvo eventuali ulteriori future formalità, vincoli od oneri da accertare prima della vendita dei beni.

Come innanzi già riportato, sulle particelle nn. 305 e 306 grava, altresì, il sequestro dell'autorità giudiziaria – Procura della Repubblica di Foggia, nonché l'ordinanza di demolizione delle opere abusive, non eseguita dal Sig. [REDACTED] e la successiva acquisizione di diritto gratuito al patrimonio del Comune di San Giovanni Rotondo dei fabbricati abusivi e dell'area di pertinenza pari a 10 volte la proiezione in pianta dei fabbricati abusivi.

Quesito n. 9: Alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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

- a) accertare se risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;**
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1° 9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della**

concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusivi 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 aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio sino alla sua demolizione.

d) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

BENE IMMOBILE PARTICELLA N. 305

Come già innanzi riferito, nella presente relazione alla voce **premessa** (pagine da n. 1 a n. 10) e nella risposta ai quesiti n. 3 e 4, nonché nella relazione di C.T.U. depositata il 13.02.2013, **sulle particelle nn. 305 e 306 grava il sequestro dell'autorità giudiziaria – Procura della Repubblica di Foggia, l'ordinanza di demolizione delle opere abusive, non eseguita dal Sig. Romoli, e la successiva acquisizione di diritto gratuito al**

patrimonio del Comune di San Giovanni Rotondo (vedi relazione depositata il 13.02.2013 e documentazione allegata alla presente – All. D).

➤ **Detti fabbricati abusivi non sono accatastati.**

Il ripristino dello stato dei luoghi, così come da permesso di Costruire n. 89/2005, è possibile solo attraverso la completa demolizione dei fabbricati abusivi esistenti sulla particella n. 305.

Infatti, i fabbricati esistenti sulla particella n. 305, oggetto di ristrutturazione con il permesso di costruire n. 89/2005, sono stati completamente demoliti e ricostruiti in difformità al permesso di costruire sia per quanto attiene una diversa sagoma in pianta, con un aumento abusivo di superficie, sia per una maggiore altezza dei fabbricati rispetto a quella esistente.

Di tutto quanto sopra riportato, nella presente relazione di stima, si è debitamente tenuto conto nella stima dei beni pignorati (vedasi quesito n. 4)

BENE IMMOBILE PARTICELLA N. 306

Detto immobile è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, pertanto, come si evince anche dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo, **a parere del sottoscritto, non risulta essere abusivo.**

Lo stesso risulta accatastato, mentre, allo stato attuale, è privo del certificato di agibilità.

Il suolo su cui sorge il fabbricato, ove è inserito l'immobile pignorato, non è soggetto ad edilizia convenzionata.

Quesito n. 10: Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

Trattasi di un fabbricato isolato con una superficie utile inferiore ai 50,00 mq., per cui, a parere del sottoscritto, non è obbligatorio redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica.

In ogni caso, l'immobile rientra nella classe energetica G, con costi per la gestione energetica molto alti.

Quesito n. 11: Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18.12.2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso avvertendosi espressamente della possibilità, per l'esecutato, di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non vi è la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18.12.2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà dell'immobile pignorato all'I.A.C.P. di Foggia

***** O*****

Si resta a completa disposizione per ogni chiarimento o integrazione inerente la presente consulenza tecnica d'ufficio.

Per quant'altro non riportato nella presente, si fa riferimento alla documentazione allegata agli atti del procedimento di espropriazione immobiliare, alla precedente relazione di C.T.U. depositata il 13.02.2013 e alla documentazione allegata alla presente.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Allegati:

- A. Visure catastali aggiornate;
- B. Planimetria catastale fabbricato particella n. 306;
- C. Stralcio di mappa catastale – foglio n. 127 e foto satellitare del compendio pignorato – particelle n. 305 e 306;
- D. Documentazione inerente i fabbricati abusivi realizzati sulla particella n. 305 - 306, oggetto di sequestro giudiziario e di ordinanza di demolizione ed acquisizione di diritto gratuito al patrimonio comunale, come di seguito elencato nei punti dal n.1 al n. 7:
 - 1) Atto di asservimento notar dott. Di Bitonto del 31.03.2005 di rep. 58043;
 - 2) Permesso di costruire n. 89 / anno 2005;
 - 3) Verbale di sequestro della Polizia Municipale del 22.11.2009;
 - 4) Ordinanza di demolizione n. 460 del 10.12.2009;
 - 5) Parere urbanistico contrario alla richiesta di sanatoria edilizia dei fabbricati abusivi n. 10770/10 del 05.05.2010;;
 - 6) Diniego della sanatoria edilizia dei fabbricati abusivi n. 10770/10 – pratica edilizia n. 24253/04 del 05.08.2011;

7) Notifica di inottemperanza alla demolizione delle opere abusive ed acquisizione delle particelle n. 305 e 306 di diritto gratuitamente al patrimonio comunale n. 025718 del 23.10.2012;

E. Istanza datata 08.06.2016 di prot. 16084;

F. Nota di prot. 16084 del 10.06.2016 del Comune di San Giovanni Rotondo (Settore Urbanistica);

G. Istanza deposita in Cancelleria datata 24.06.2016;

Ad integrazione e completamento, della presente relazione, si fa riferimento alla relazione di C.T.U., depositata il 13.02.2013, nonché a tutta la documentazione a quest'ultima allegata.

Foggia, li 21.11.2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele DI BRISCO)

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DALLA [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] N.
318 / 2011 R.G. ES..
LOTTO N. 2.

RELAZIONE
INTEGRATIVA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO
Via Taranto n. 5 - 71121 FOGGIA -
Cell. 328/2714138

Data: 19.03.2018

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

**** ^ ****

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa dalla [REDACTED]
[REDACTED] N.
318 / 2011 R.G. Es..
RELAZIONE DI C.T.U. INTEGRATIVA

***** ^ *****

➤ **Premessa:**

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, Dott.ssa Stefania RIGNANESE, nell'Udienza del 28.11.2017 con apposita Ordinanza invitava il sottoscritto, geom. Michele Di Brisco, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare citata in oggetto, ad integrare la precedente relazione di C.T.U., limitatamente al LOTTO N. 2, in merito alle osservazioni rappresentate dal delegato alla vendita, avv. Bartolomeo Dell'Orco, nell'istanza datata 12.05.2017.

INTEGRAZIONE

L'avv. Barlolomeo DELL'ORCO nella propria istanza, datata 12.05.2017, rileva due discordanze con la relazione di stima redatta dal sottoscritto C.T.U., come di seguito elencato:

- 1) **Alla prima relazione del geom. Di Brisco è allegato un atto di asservimento del 31.03.2005 (cfr. all. 5), che stranamente non sembra risultare allegato tra gli atti "contro" [REDACTED] [REDACTED] contenuti nella documentazione ipotecaria prodotti dal**

creditore procedente. Eppure tale atto risulta trascritto presso la locale Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 13.04.2005 ai nn. 8701 / 6127.

Il concetto di asservimento urbanistico per esaurimento della capacità edificatoria opera obiettivamente ed è opponibile anche al terzo acquirente pur in assenza di trascrizione del vincolo nei registri immobiliari (v. Consiglio di Stato, sezione 5, n. 387 / 1998); esso consegue di diritto per il solo effetto del rilascio di legittime concessioni edilizie che determina l'esaurimento della capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico. Si tratta di un asservimento giuridico oggettivo tipico del regime conformativo dei suoli, sicché la mancata indicazione di tale effetto nella concessione edilizia o della relativa trascrizione della stessa come di un atto di cessione (pur aventi la valenza giuridica di determinare e pubblicizzare l'asservimento) non possono contrastare l'asservimento urbanistico che si determina in ragione dell'esaurimento della volumetria disponibile, ignorato dalla concessione o dall'atto di cessione (Consiglio di Stato, sezione 4, sentenza 5 febbraio 2015, n. 562).

Pertanto, a parere del sottoscritto, risulta irrilevante la eventuale mancata allegazione dell'atto di asservimento tra gli atti "contro" [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contenuti nella documentazione ipotecaria prodotti dal creditore procedente.

Il tutto, fatto salvo l'eventuale diversa interpretazione e valutazione da parte del Giudice Esecutore.

- 2) **Gli immobili de quibus sono pervenuti al debitore esecutato** [REDACTED] **per acquisto fattone da** [REDACTED] **con atto di compravendita trascritto il 29.03.2004 ai nn. 7721 / 5706 (cfr. all. 1); a sua volta** [REDACTED] **aveva acquistato gli immobili da** [REDACTED] **con atto di compravendita trascritto il dì 11.10.1960 ai nn. 19390 / 446437 (cfr. all. 2). In entrambi tali atti il diritto reale trasferito è quello di proprietà, lo stesso aggredito con l'atto di pignoramento immobiliare che ha originato la presente procedura;**

Come riportato nella precedente relazione di C.T.U., gli immobili pignorati, costituenti il Lotto 2, risultano essere attualmente censiti in catasto, come di seguito riportato:

1. Particella n. 305:

- Comune di San Giovanni Rotondo – C.F.:83001510714 – diritto del concedente 1/1;
- [REDACTED]
[REDACTED] – Enfiteusi per 1/1 in regime di separazione dei beni;
con i seguenti estremi catastali:
 - foglio n. 127; – particella n. 305; – qualità: uliveto; - classe 3; - superficie: ha. 1.02.94; - R.D. € 55,82; - R.A. € 23,92.

2. Particella n. 306:

- Comune di San Giovanni Rotondo – C.F.:83001510714 – proprietà per l'area;

➤ [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni;

con i seguenti estremi catastali:

- foglio n. 127; – particella n. 306; – categoria A/4; - classe 2; - consistenza: 1,5 vani; - Rendita € 92,96.

Catastalmente sulla particella n. 305 l'esecutato ha il diritto di enfiteusi, mentre sulla particella n. 306 ha il diritto di proprietà superficiaria.

Si precisa che le particelle n. 305 e 306 derivano dalla originaria particella n. 70 del foglio n. 127 di ha. 1.20.94 – seminativo arborato di classe 3°(vedasi le allegat e visure storiche catastali)

Come richiesto dal delegato avv. Bartolomeo Dell'Orco il sottoscritto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio Catasto Fabbricati, **il registro di impianto della partita catastale relativa alle particelle in esame.**

In tale registro sono riportati: l'intestazione delle particelle catastali, i dati relativi agli intestatari, le ragioni del passaggio del possesso, ed i dati relativi alle particelle catastali intestate ecc..

Da tale scheda si evince chiaramente che la originaria particella n. 70, da cui sono scaturite per frazionamento le attuali particelle n. 305 e 306, è pervenuta in proprietà al sig. [REDACTED] [REDACTED] a seguito di donazione del 09.03.1947, dalla sig.ra [REDACTED] per atto notar dott. Ciavarella in San Marco in

Lamis ivi registrato il 20.03.1947 al n. 532. (Tanto si evince dall'acquisizione della documentazione catastale richiesta dal delegato alla vendita – avv. Bartolomeo Dell'orco - vedasi gli allegati A – B della presente relazione.).

***** O*****

Pertanto, si evidenzia che, sulla base della scheda di impianto del Catasto risalente al 1939, i beni pignorati (particelle nn. 305 e 306 – derivanti dalla ex particella n. 70) sono pervenuti al sig. [REDACTED] a seguito di **atto di donazione del 09.03.1947**, dalla sig.ra [REDACTED] con livello a favore del Comune, e non dal sig. [REDACTED] con atto di compravendita trascritto il 11.10.1960 ai nn. 19390 / 446437, così come rilevato dall'avv. Bartolomeo Dell'Orco nella propria istanza.

***** O*****

La particella n. 70 si evince chiaramente che era già gravata dal DIRITTO DI LIVELLO a favore del Comune di San Giovanni Rotondo, sin dall'impianto del Catasto Terreni risalente al 1939 circa; di conseguenza il sig. [REDACTED] aveva il diritto di enfiteuta / livellario e non di proprietà.

Pertanto, in assenza di affrancazione il diritto reale trasferito dal sig. [REDACTED] al sig. [REDACTED] è quello di livellario / enfiteuta e non di proprietà come riportato nell'atto di provenienza (compravendita notar dott. Giannino Frumento trascritto il 29.03.2004 ai nn. 7721 / 5706).

Nella stima del valore di mercato dei beni pignorati (Lotto n. 2), effettuata dal sottoscritto, è stato tenuto conto del diritto di livello a favore del Comune di San Giovanni Rotondo. Di conseguenza, a parere del sottoscritto, il futuro acquirente dei beni pignorati (Lotto n. 2)

dovrà successivamente all'acquisto procedere all'affrancazione, presso il Comune di San Giovanni Rotondo, dei beni oggetto di pignoramento gravati da livello.

Il tutto, fatto salvo l'eventuale diversa interpretazione e valutazione da parte del Giudice Esecutore.

Allegasi:

- A. - Visure storiche catastali particelle n. 305 e 306 (Lotto n. 2);
- B. - Registro di impianto della partita catastale relativa alla particella n. 70, da cui sono scaturite le particelle n. 305 e 306 (Lotto n. 2);

Ad integrazione e completamento, della presente relazione, si fa riferimento alle precedenti due relazioni depositate e alla documentazione a quest'ultime allegata.

Foggia, lì 19.03.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Michele DI BRISCO)

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

○○○○○○○ * ○○○○○○

**OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DALLA**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

○○○○○ * ○○○○○

N. 318/2011 + 509 /2013 R.G. E.I.
INCARICO C.T.U. DEL 15.07.2022.

**RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRATIVA**

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO
Via Taranto n. 5 - 71121 FOGGIA -
Cell. 328/2714138

Data: 11.10.2022



TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Giudice Esecutore: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

**** ^ ****

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] N. 318 / 2011 + 509 / 2013 R.G. Es..

RELAZIONE INTEGRATIVA

LOTTO N. 2

FOGLIO N. 127 – PARTICELLE NN. 305 E 306

***** ^ *****

➤ **Premessa:**

Con Ordinanza del 15.07.2022 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Stefania RIGNANESE, conferiva al sottoscritto Geom. Michele DI BRISCO, già C.T.U. nella procedura in oggetto, il seguente ulteriore incarico:

“ **Rilevato, con riferimento ai beni di cui al foglio 127 p.lle 305 e 306, che l'ultimo accesso dell'esperto risale all'anno 2016 e che non è stato nominato un custode giudiziario in sostituzione della parte esecutata e ritenuto che, in ragione delle problematiche riferite dall'esperto nell'elaborato peritale e successiva integrazione, preliminarmente ad ogni determinazione sulla istanza di vendita debbano acquisirsi a cura del già nominato esperto informazioni aggiornate sullo stato di fatto di detti immobili tramite elaborato scritto da**



depositarsi (previo sopralluogo) entro 20 giorni prima della udienza di cui in dispositivo...”.

ooooo * ooooo

➤ **Accertamenti:**

A seguito del conferimento del succitato nuovo incarico, il sottoscritto eseguiva i seguenti ulteriori accertamenti peritali:

1. In data 25.07.2022 esperiva un sopralluogo presso i beni pignorati, costituiti, questi, dai fabbricati e terreni ubicati nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in Contrada “Costarelle” in catasto censiti al foglio n. 127 – particelle nn. 305 e 306;
2. Successivamente in data 04.08.2022 a mezzo pec depositava, presso il Comune di San Giovanni Rotondo (FG) – Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica, apposita istanza acquisita al protocollo generale comunale n. 35490 del 08.08.2022, ciò al fine di ottenere informazioni aggiornate, in merito ai beni in oggetto, relative: **“... al procedimento di acquisizione, al patrimonio comunale, dei fabbricati abusivi e dell’area di pertinenza nella misura massima di dieci volte la proiezione in pianta dei predetti fabbricati abusivi e alla eventuale successiva loro demolizione d’ufficio...”**. (vedasi l’allegato D)
3. Veniva effettuata dal sottoscritto una verifica catastale attuale dei beni in esame, in catasto censiti al foglio n. 127 – particelle nn. 305 e 306, con la successiva acquisizione delle visure storiche aggiornate. Si precisa che, a tutt’oggi, i fabbricati abusivi, ricadenti sulla particella n. 305, **non sono stati accatastati** (vedasi gli allegati B – C).



ooooo * ooooo

➤ **Esito degli accertamenti e risposta al quesito posto dal Giudice con ordinanza del 15.07.2022.**


ooooo * ooooo

1) SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 25.07.2022

***** o *****

In occasione del sopralluogo esperito in data 25.07.2022 presso i beni, oggetto di pignoramento, siti nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla Contrada “Costarelle”, in catasto censiti al foglio n. 127 – particelle nn. 305 – 306, è stato accertato che i fabbricati abusivi, ricadenti sulle predette particelle e oggetto di acquisizione al patrimonio comunale, a tutt’oggi, **non risultano essere stati demoliti** (vedasi la documentazione fotografica e gli elaborati grafici – Allegati A e F e il verbale di sopralluogo allegato G).

In particolare, **per il fabbricato blocco A** risulta **essere stato commesso un ulteriore abuso edilizio** consistito, questo, **nella ultimazione dei lavori interni e nel cambio della destinazione d’uso da deposito agricolo ad abitazione**. Detti lavori, infatti, risultano essere stati effettuati senza il rilascio dei necessari titoli abilitativi (vedasi le foto da n. 10 a n. 17 e gli elaborati grafici – Allegati A e F).

A seguito dei suddetti ulteriori lavori abusivi, nella suddetta abitazione vi abita e risiede, attualmente, il debitore esecutato sig. 



Tuttavia, l’attuale stato dei luoghi accertato, anche con il suddetto ulteriore abuso edilizio commesso presso il “fabbricato blocco A”, **non**



differisce sostanzialmente dallo stato dei luoghi accertato nelle precedenti relazioni di C.T.U. già depositate in data 13.02.2013 e in data 22.11.2016.

***** o *****

Come già ampiamente riferito nelle precedenti relazioni di C.T.U. depositate, trattasi di fabbricati abusivi (realizzati in difformità alla Concessione Edilizia n. 89 del 28.07.2005), di cui il Comune di San Giovanni Rotondo (FG) **ha già disposto il diniego della richiesta di sanatoria edilizia**, presentata da parte del debitore esecutato in data 15.04.2010 di protocollo generale n. 10770, per i quali permane, pertanto, **l'Ordinanza del Comune di demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi**, nonché **l'Ordinanza di prot. n. 025718 del 23.10.2012** con cui il Comune di San Giovanni Rotondo (FG) ha disposto che **“il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo il vigente P.R.G. alla realizzazione di opere analoghe, sono acquisite di diritto gratuito al patrimonio del Comune, al fine di poter realizzare la esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione, con rivalsa di oneri e spese a carico della ditta inadempiente”** (vedasi la documentazione allegati E - F).

ooooo * ooooo

2) ACCERTAMENTI AGGIORNATI ESEGUITI PRESSO IL COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO (FG).

ooooo * ooooo

Il Comune di San Giovanni Rotondo (FG) - Area III Ufficio Ordinanze - con nota inviata al sottoscritto, a mezzo pec, in data



06.10.2022 di protocollo n. 43573 (allegato D), a seguito dell'istanza presentata dal sottoscritto in data 04.08.2022 ed acquisita dal Comune al protocollo generale n. 35490 del 08.08.2022, ha comunicato al sottoscritto quanto segue:

Al fine di dar seguito a quanto richiesto dalla S.V. in qualità di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare a carico di

- [REDACTED]**
- **Dato atto che con Determinazione Dirigenziale n. 432 del 19.03.2013 sono stati affidati a diversi tecnici gli incarichi per il frazionamento delle aree interessate da abusi edilizi, ai fini dell'acquisizione al patrimonio comunale delle aree di sedime ed eventuale demolizione d'ufficio tra le quali sono ricomprese le opere realizzate in ditta [REDACTED]**
 - **Con la presente si comunica che il procedimento di che trattasi risulta al momento ancora in itinere per incarico conferito, con Determinazione Dirigenziale n. 432 del 19.03.2013, al Geom. Claudio Ercolino, come già indicato al Giudice delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Foggia con nota di prot. n. 16084 del 10.06.2016 e che lo scrivente, non essendo a conoscenza della questione in quanto di nuova nomina dirigenziale, a seguito della Vs. missiva, ha sollecitato il Geom. Claudio Ercolino con nota di prot. 40255 del 14 settembre 2022 allegata in copia alla presente (comunicazione a firma dell'ing. Saverio Pio Longo dirigente dell'Area III – Ufficio Ordinanze). Si**



allega, alla presente, la suddetta comunicazione del 06.10.2022 - Allegato D.

Pertanto, presso il Comune di San Giovanni Rotondo (FG), il procedimento di acquisizione al patrimonio comunale, dei fabbricati abusivi ricadenti sulle particelle n. 305 – 306 del foglio n. 127, oggetto di pignoramento, risulta ancora in itinere.

Tutto ciò premesso e verificato, rispetto a quanto accertato nelle precedenti perizie di C.T.U., depositate il 13.02.2013 e il 22.11.2016, **nulla è variato.**

ooooo * ooooo

3) ACCERTAMENTI CATASTALI AGGIORNATI.

ooooo * ooooo

Come si evince dalla documentazione catastale aggiornata, allegata alla presente, relativa alle particelle n. 305 e 306 del foglio n. 127 del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), **nulla è variato** rispetto alle visure effettuate ed allegate alle precedenti relazioni di C.T.U. depositate in data 13.02.2013 e in data 22.11.2016 (vedasi gli allegati B – C).

I fabbricati abusivi ricadenti sulla particella n. 305, a tutt'oggi, **non sono ancora stati accatastati.**

ooooo * ooooo

CONCLUSIONI

ooooo * ooooo

Sulla base degli accertamenti esperiti, a seguito dell'incarico in oggetto, aggiornati alla data del 06.10.2022, rispetto alle precedenti perizie di



C.T.U. depositate in data 13.02.2013 e in data 22.11.2016, l'unica variazione accertata è risultata, questa, nell'ulteriore abuso edilizio commesso, dal sig. [REDACTED] consistito nella ultimazione dei lavori interni e nella modifica della destinazione d'uso da deposito agricolo ad abitazione presso il fabbricato blocco A (vedasi le foto da n. 10 a n. 17 e gli elaborati grafici: Allegati A – F).

Nella abitazione così ottenuta, con i suddetti ulteriori lavori abusivi, attualmente vi abita e risiede il debitore esecutato sig. [REDACTED]

Tale ulteriore abuso edilizio non incide sulle risultanze delle perizie di C.T.U. già depositate, in data 13.02.2013 e 22.11.2016, in quanto, **trattasi del fabbricato già oggetto di acquisizione al patrimonio comunale e di richiesta di demolizione da parte del Comune.**

Per il resto, rispetto alle precedenti relazioni di C.T.U. già depositate, **nulla è variato.**

oooo * oooo

Ciò premesso e argomentato, per quanto di competenza del sottoscritto C.T.U., si confermano integralmente le risultanze delle precedenti relazione di C.T.U. depositate in data 13.02.2013 e in data 22.11.2016 (ultimo accesso del sottoscritto C.T.U. ai beni pignorati in oggetto).

***** o *****

Si resta a completa disposizione per ogni chiarimento o integrazione inerente la presente consulenza tecnica d'ufficio integrativa.



Per quant'altro, non riportato nella presente, si fa riferimento alla documentazione allegata agli atti del procedimento di espropriazione immobiliare e alle precedenti relazioni di C.T.U. depositate in data 13.02.2013 e in data 22.11.2016, nonché alla documentazione allegata alla presente.

Si allegano:

- A. Documentazione fotografica (n. 17 fotografie);
- B. Visure catastali aggiornate – foglio n. 127 – particelle nn. 305 e 306;
- C. Mappa catastale – foglio n. 127 - particelle nn. 305 e 306;
- D. Nota inviata in data 06.10.2022 dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG) - Area III - Ufficio Ordinanze - su istanza del sottoscritto C.T.U.;
- E. Precedente comunicazione di prot. n. 16084 del 10.06.2016 inviata dall'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni Rotondo (FG);
- F. Elaborati grafici relativi ai fabbricati abusivi insistenti sulle particelle nn. 305 – 307 del foglio n. 127 e documentazione inerente i fabbricati abusivi realizzati sulla particella n. 305 - 306, oggetto di sequestro giudiziario e di ordinanza di demolizione ed acquisizione di diritto gratuito al patrimonio comunale, quali:
 - Permesso di costruire n. 89 / anno 2005;
 - Verbale di sequestro della Polizia Municipale del 22.11.2009;
 - Ordinanza di demolizione n. 460 del 10.12.2009;
 - Parere urbanistico contrario alla richiesta di sanatoria edilizia dei fabbricati abusivi n. 10770/10 del 05.05.2010;;



- Diniego della sanatoria edilizia dei fabbricati abusivi n. 10770 / 10
– pratica edilizia n. 24253 / 04 del 05.08.2011;
- Notifica di inottemperanza alla demolizione delle opere abusive ed
acquisizione delle particelle n. 305 e 306 di diritto gratuitamente al
patrimonio comunale n. 025718 del 23.10.2012;

G. Sopralluogo;

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, li 11.10.2022

Il C.T.U.

Geom. Michele DI BRISCO

