

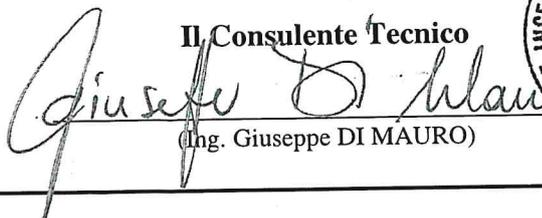
Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Claudio CARUSO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Espropriazione Immobiliare post L. 80)

RELAZIONE PERITALE

Il Consulente Tecnico



(Ing. Giuseppe DI MAURO)



Contiene i seguenti documenti:

o. Perizia estimativa;

ed i seguenti allegati:

1-3. Produzione documentale generale;

A-B-C-D-E. Produzione documentale specifica per i singoli lotti.

2		
1	12/08/2023	Seconda emissione, completa di tutti i Lotti
0	10/09/2021	Prima emissione, limitata al solo Lotto A.
Rev.	Data	Descrizione

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Claudio CARUSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 222/2018 R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

1 PREMESSA

La presente Relazione è stata redatta dal sottoscritto Ing. Giuseppe DI MAURO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, n. 2387 dell'Albo Professionale, con studio tecnico in Via Mazzini, 24 – 71010 Carpino (FG), nell'ambito delle prestazioni professionali svolte come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 222/2018 R.G.Es. pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Foggia, Terza Sezione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che oppone i
(debitore esecutato).

1.1. Affidamento dell'incarico e quesiti

L'incarico è stato affidato al sottoscritto Esperto dal Tribunale di Foggia, nella persona dell'Ill.mo Giudice dott. Michele PALAGANO, giusta nomina del 17 ottobre 2019, ed è stato accettato con giuramento di rito dinanzi al Tribunale nell'udienza del 15 dicembre 2020.

I quesiti posti al sottoscritto CTU – per mere ragioni di brevità nell'esposizione – non vengono qui riportati, rimandando per la loro formulazione integrale al Verbale di comparizione dell'esperto del 15 dicembre 2020, prodotto in **ALLEGATO 01** alla presente Relazione. Nella sostanza, viene di fatto richiesto al sottoscritto perito di compiere tutte quelle operazioni propedeutiche e necessarie alla vendita forzata dei beni pignorati.

Per il compimento dell'incarico affidato ed il deposito dell'Elaborato peritale di stima – come da Verbale sottoscritto all'udienza di giuramento – è stato concesso il termine ultimo del 15 marzo 2021, che è stato poi spostato d'ufficio poiché lo scrivente CTU ha rilevato e segnalato al Giudice l'incompletezza della documentazione *ex art. 567, c. 2, c.p.c.*

Le operazioni peritali sono dunque state sospese con Ordinanza del 4 gennaio 2021 e, previa integrazione della documentazione ipocatastale da parte del creditore procedente, sono state successivamente riavviate nell'udienza del 3 maggio 2021, nella quale è stato altresì assegnato il nuovo termine di 75 giorni per il loro completamento. La data ultima per la consegna dell'elaborato peritale è risultata così fissata al 17 luglio 2021.

A seguito dei ritardi nella messa a disposizione delle pratiche edilizie da parte del Comune di



Foggia, in data 8 luglio 2021 è stata prima richiesta al G.E. una proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale, accordata – con annotazione a margine della richiesta – fino al giorno 15 settembre 2021, e successivamente, in data 9 settembre 2021, una richiesta di emanare un ordine di esibizione di documenti a causa del perdurare dei ritardi da parte del Comune di Foggia. Il Giudice ha tuttavia ritenuto di non esercitare il proprio potere *ex art. 210 c.p.c.* invitando il CTU, con provvedimento del 28 settembre 2021, a reiterare ancora la richiesta. A seguito di ulteriori ed infruttuose richieste al Comune di Foggia da parte del CTU, sempre relazionate al G.E., all'udienza del 5 aprile 2022, alla quale è stato chiamato a partecipare anche lo scrivente, il Giudice ha sospeso le operazioni peritali, affidando l'incarico di richiedere i documenti necessari al prosieguo direttamente alla Cancelleria del Tribunale. Finalmente, in data 21 febbraio 2023, il Comune di Foggia ha risposto alle richieste, comunicando che la pratica che si chiedeva di esibire risulta "non reperibile".

Le operazioni peritali sono quindi state riavviate all'udienza del 17 maggio 2023, con concessione di complessivi 90 giorni per la loro conclusione. In mancanza della necessaria pratica edilizia, lungamente e più volte richiesta, lo scrivente CTU ha proposto al G.E. il proprio piano di indagini alternative, con nota depositata in data 24 maggio 2023, che il Giudice ha approvato. Le operazioni peritali sono così proseguite e si sono concluse nei tempi assegnati.

2 VERIFICHE PRELIMINARI

Il quesito n. 1, articolato in 5 sub-quesiti, richiede l'esecuzione di tutte quelle verifiche atte ad accertare la presenza e la completezza della documentazione ipocatastale prevista dal c.p.c. in modo che sia possibile identificare inequivocabilmente i beni oggetto del pignoramento, la rispettiva provenienza e la legittima titolarità in capo al debitore affinché ne sia possibile la vendita, così come richiesto dai creditori precedenti.

Il pignoramento è stato trascritto in data 21 maggio 2018 e dunque il ventennio interessato dalle verifiche che seguono ha inizio in data 21 maggio 1998.

1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. ...:

Le certificazioni ipocatastali originariamente prodotte in atti risultavano incomplete riguardo alle vicende catastali che, nell'anno 2007, hanno determinato la variazione di consistenza di alcuni degli immobili pignorati nel comune di Foggia. Di ciò è stata inviata specifica segnalazione al Giudice con nota del 17 dicembre 2020 a seguito della quale il Giudice, con provvedimento del 4 gennaio 2021, ha ordinato ai creditori di integrare la documentazione in atti.

La necessaria documentazione integrativa è stata quindi prodotta dai creditori precedenti e le operazioni peritali sono riprese.

Al momento della redazione della presente relazione, la certificazione ipocatastale depositata in atti è da ritenersi completa.

1-bis) ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ... dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ai fini della necessaria sintesi, la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati e



delle rispettive variazioni catastali viene esposta sotto forma tabellare. Per ogni immobile pignorato è dunque redatta la relativa tabella.

1. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 185, senza sub., cat. A/7			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018 1996	185/--- 6 vani		Costituzione n. B00550.2/1996 del 23/08/1996
Note		Il bene risulta costituito al Catasto Fabbricati nel 1996 e dunque in data antecedente al ventennio.	

1.1. Immobile censito al Catasto Terreni del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 185, qual. Ente Urbano			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018 2007	185 0.09.36		Variazione cartografica d'ufficio n. 51336.1/2007, prot. FG0055214 del 26/02/2007
2007 1996	185 0.09.36		Frazionamento e Tipo mappale n. 279.1/1996 del 21/02/1996
1996 1991	142 0.96.98		Compravendita del 18/03/1991, rep. 22225, rogata da _____ notaio in Foggia, contro:
ante 1991	142 0.96.98		Situazione accertata al 18/03/1991
Note		Questo immobile è privo di una sua individualità poiché costituisce una pertinenza del fabbricato censito in Catasto al foglio 137, p.lla 185. Le sue vicende ipocatastali (anche antecedenti alla realizzazione del fabbricato) sono state qui ripercorse separatamente per una migliore comprensione delle trasformazioni subite nel tempo dal periziando complesso immobiliare	

2. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 186, sub. 5, cat. A/7			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018 2008	186/5 27 vani		Ampliamento n. 1016.1/2008, prot. FG0029273 del 24/01/2008
2008 2007	186/4 23 vani		Variazione n. 22986.1/2007, prot. FG0313612 del 07/08/2007
Note		Con la variazione catastale n. 22986.1/2007 del 07/08/2007 sono state soppresse le unità immobiliari all'epoca censite al foglio 137, p.lla 187, senza subalterno e p.lla 186, subb. 1-2-3. La verifica della continuità delle trascrizioni e della legittimità dei trasferimenti prosegue perciò con riferimento alle precedenti unità che – per effetto della anzidetta variazione – hanno originato il bene nella sua consistenza attuale.	

2.1a. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 186, sub. 1, cat. A/7			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2007 1996	186/1 13 vani		Costituzione n. B00550.2/1996 del 23/08/1996
Note		Il bene risulta costituito al Catasto Fabbricati nel 1996 e dunque in data antecedente al ventennio. Si trattava della sola porzione di fabbricato all'epoca ultimata. Questo bene è stato definitivamente soppresso in data 07/08/2007 ed accorpato ai subb. 2-3 per dare luogo al sub. 4.	

2.1b. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 186, sub. 2, cat. F/3			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2007 1996	186/2 ---		Costituzione n. B00550.2/1996 del 23/08/1996
Note		Il bene risulta costituito al Catasto Fabbricati nel 1996 e dunque in data antecedente al ventennio. Si trattava di una porzione di fabbricato ancora in corso di costruzione. Questo bene è stato definitivamente soppresso in data 07/08/2007 ed accorpato ai subb. 1-3 per dare luogo al sub. 4.	



2.1c. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 186, sub. 3, cat. BCNC			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2007 1996	186/3 ---		Costituzione n. B00550.1/1996 del 23/08/1996
Note	Il bene risulta costituito al Catasto Fabbricati nel 1996 e dunque in data antecedente al ventennio. Si trattava della originaria corte del fabbricato realizzato sulla p.lla 186. Questo bene è stato definitivamente soppresso in data 07/08/2007 ed accorpato ai subb. 1-2 per dare luogo al sub. 4.		

2.2. Immobile censito al Catasto Terreni del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 186, qual. Ente Urbano			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018 2008	186 0.77.34		Tipo mappale n. 20174.1/2008, prot. FG0020174 del 18/01/2008
2008 2007	186 0.77.34		Tipo mappale n. 278254.1/2007, prot. FG0278254 del 31/07/2007
2007 2007	186 0.32.43		Variazione cartografica d'ufficio n. 51336.1/2007, prot. FG0055214 del 26/02/2007
2007 1996	186 0.32.43		Frazionamento e Tipo mappale n. 279.1/1996 del 21/02/1996
1996 1991	142 0.96.98		Compravendita del 18/03/1991, rep. 22225, rogata da _____ notaio in Foggia, contro:
ante 1991	142 0.96.98		Situazione accertata al 18/03/1991
Note	<p>1. Con il frazionamento n. 279.1/1996 del 21/02/1996 è stata soppressa la particella di terreno all'epoca censita con il mappale n. 142 e sono state variate le particelle n. 185-186-187.</p> <p>2. Con il tipo mappale n. 278254.1/2007 del 31/07/2007 la particella di terreno già censita con il mappale n. 186 ha inglobato le superfici delle particelle n. 243-245.</p> <p>3. Questo immobile è privo di una sua individualità poiché costituisce una pertinenza del fabbricato censito in Catasto al foglio 137, p.lla 186, sub. 5. Le sue vicende ipocatastali (anche antecedenti alla realizzazione del fabbricato) sono state qui ripercorse separatamente per una migliore comprensione delle trasformazioni subite nel tempo dal periziando complesso immobiliare</p>		

3. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 187, sub. 2, cat. D/1			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018 2008	187/2 ---		Ampliamento n. 1012.1/2008, prot. FG0029179 del 24/01/2008
2008 2007	187/1 ---		Variazione n. 22986.1/2007, prot. FG0313612 del 07/08/2007
2007 1996	187/--- ---		Costituzione n. B00550.2/1996 del 23/08/1996
Note	Il bene risulta costituito al Catasto Fabbricati nel 1996 e dunque in data antecedente al ventennio.		

3.1. Immobile censito al Catasto Terreni del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 187, qual. Ente Urbano			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018 2008	187 0.41.98		Tipo mappale n. 20174.1/2008, prot. FG0020174 del 18/01/2008
2008 2007	187 0.41.98		Tipo mappale n. 278254.1/2007, prot. FG0278254 del 31/07/2007
2007 2007	187 0.55.19		Variazione cartografica d'ufficio n. 51336.1/2007, prot. FG0055214 del 26/02/2007
2007 1996	187 0.55.19		Frazionamento e Tipo mappale n. 279.1/1996 del 21/02/1996



1996 1991	187 0.55.19		Compravendita del 18/03/1991, rep. 22225, rogata da notaio in Foggia, contro:
ante 1991	187 0.55.19		Situazione accertata al 18/03/1991
Note	Questo immobile è privo di una sua individualità poiché costituisce una pertinenza del fabbricato censito in Catasto al foglio 137, p.lla 187, sub. 2. Le sue vicende ipocatastali (anche antecedenti alla realizzazione del fabbricato) sono state qui ripercorse separatamente per una migliore comprensione delle trasformazioni subite nel tempo dal periziando complesso immobiliare		

4. Immobile censito al Catasto Terreni del comune di Foggia, foglio 137, p.lla 244, qual. Seminativo			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018 2007	244 0.38.30		Tipo mappale n. 278254.1/2007, prot. FG0278254 del 31/07/2007
2007 1991	150 0.70.00		Compravendita del 18/07/1991, rep. 22836, rogata da notaio in Foggia, contro:
ante 1991	150 0.70.00		Situazione accertata al 18/07/1991
Note	Con il tipo mappale n. 278254.1/2007 del 31/07/2007 è stata soppressa la particella di terreno all'epoca censita con il mappale n. 150 e sono state variate le particelle n. 187-243-244-245.		

5. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia, foglio 39, p.lla 3094, sub. 1, cat. A/7			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2018 2008	3094/1 6 vani		Bonifica di identificativo catastale n. 9344.1/2008, prot. FG0147242 del 29/04/2008
2008 1994	1094/1 6 vani		Compravendita del 22/03/1994, rep. 26535, rogata da notaio in Foggia, contro:
ante 1994	1094/1 6 vani		Situazione accertata al 22/03/1994
Note	La bonifica di identificativo catastale è un'operazione effettuata d'ufficio per ridurre l'eccessiva proliferazione di particelle e subalterni.		

1-ter) verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...;

I dati catastali degli immobili oggetto dell'odierno procedimento esecutivo coincidono con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione n. 11092 del 21 maggio 2018 trascritta nei RR.II. della Conservatoria di Foggia e depositata nel fascicolo di causa.

1-quater) verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile ...;

I certificati ipotecari riguardanti i beni immobili pignorati e relativi al ventennio antecedente al pignoramento sono stati prodotti in atti dal creditore. Da essi si evince l'assenza di altre procedure esecutive riguardanti gli stessi immobili e precedenti a quella odierna.

Al fine di rispondere compiutamente al presente quesito, è stata quindi effettuata un'ulteriore specifica ispezione ipotecaria dalla data del pignoramento all'attualità, prodotta in **ALLEGATO 02A**.

Da questa, oltre alla trascrizione del pignoramento in data 21 maggio 2018, si riscontrano in tempi successivi altre 2 formalità, rispettivamente un'annotazione ed una trascrizione, entrambe



riguardanti immobili in Foggia e Manfredonia, quindi potenzialmente rilevanti. Sono state perciò richieste le note di entrambe le dette formalità.

La nota n. 2998 del 13 febbraio 2019, costituita da un'annotazione a precedente trascrizione, riguarda gli stessi immobili oggetto della procedura esecutiva e si riferisce alla dichiarazione di parziale inefficacia dell'atto di costituzione di un fondo patrimoniale tra il debitore esecutato e la moglie, rogato dal notaio rep. 94882 del 23 maggio 2015. Questa nota è prodotta in **ALLEGATO 02B**.

La nota n. 9800 del 12 giugno 2020, invece, riguarda immobili in Foggia diversi da quelli oggetto della presente procedura e dunque, per ragioni di *privacy*, si ritiene di poterla omettere.

In definitiva, benché siano state riscontrate – a carico del debitore esecutato – successive trascrizioni nei Registri Immobiliari, entrambe provenienti da procedimenti giudiziari, non essendo questi costituiti da procedure esecutive e riguardando in ogni caso procedimenti conclusi, può quindi affermarsi che gli immobili per i quali si procede non risultano interessati da altre procedure esecutive in corso.

1-quinquies) verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Il debitore esecutato nell'ambito del presente procedimento risulta coniugato in data con la signora in regime patrimoniale di separazione dei beni, come riportato nell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Foggia e prodotto in **ALLEGATO 03**. Si evidenzia che nel certificato *de quo* è riportata la costituzione di un fondo patrimoniale con atto del notaio ma – per quanto già riferito nel precedente paragrafo – tale fondo, che riguarda tutti gli immobili oggetto dell'odierna procedura, è stato dichiarato parzialmente inefficace.

3 FORMAZIONE DEI LOTTI (quesito n. 6)

La formazione dei lotti è stata eseguita sulla base dei seguenti criteri:

- natura e destinazione dei beni, accomunando beni tra loro omogenei, ovvero complementari, in modo da poter meglio soddisfare le esigenze e le aspettative degli eventuali acquirenti;
- ubicazione dei beni, per ovvie considerazioni di natura logistica;
- valore dei beni, in quanto un prezzo accessibile del singolo lotto rende l'asta aperta ad un maggior numero di soggetti interessati ben potendo, chi lo desidera, partecipare all'assegnazione di più lotti;
- vincoli derivanti dallo stato di fatto dei beni (è il caso di beni di fatto uniti o di fatto divisi per i quali il ripristino della situazione *ex ante* non può certo essere attuato dal Tribunale).

In aggiunta ai criteri di carattere generale, si ritiene altresì opportuno esplicitare una specifica ragione per la quale sono stati tenuti separati i beni dei lotti B, C e D, benché adiacenti. Si tratta, infatti, di un capannone ad uso deposito di materiale edile e di un retrostante terreno che può essere utile come deposito esterno o per la movimentazione di merci; di un'abitazione utilizzata come alloggio per il custode e di una villa con piscina e campo da tennis, circondata da un ampio giardino di pertinenza. Così formati, i tre lotti vanno ad interessare tipologie diverse di acquirenti (artigiani, imprese o investitori per il lotto comprendente il capannone, e nuclei famigliari per gli altri lotti).



In applicazione degli esposti criteri, si è pervenuti alla formazione dei lotti che seguono.

Lotto	Comune e Dati catastali	Breve descrizione
A	Manfredonia (località Siponto) fg. 39, p.lla 3094, sub. 1	Abitazione nella località balneare di Siponto, nel comune di Manfredonia, costituita da un quadrivano con servizi al piano terra ed un locale seminterrato ad uso deposito, con ingresso indipendente e circostante giardino in comune con l'abitazione al piano primo dello stesso fabbricato. Luminosa ed in buone condizioni di manutenzione.
B	Foggia fg. 137, p.lla 185	Abitazione di 5 vani più servizi, di circa 100 mq, attualmente adibita ad alloggio del custode. Dotata di accesso indipendente da Via Troia ma non fisicamente separata – e comunque facilmente separabile – dal resto del complesso immobiliare.
C	Foggia fg. 137, p.lla 187, sub. 2	Lotto costituito da un capannone ad uso deposito di materiale edile, con locali adibiti ad ufficio al piano superiore ed un'ampia area di pertinenza all'esterno.
D	Foggia fg. 137, p.lla 186, sub. 5	Abitazione in villa su 2 piani, per complessivi 27 vani catastali. Posta su un lotto di 3.243 mq, è dotata di giardino esterno di pertinenza, piscina scoperta, campo da tennis, parcheggi auto, interamente recintata e nascosta alla vista dall'esterno mediante siepe perimetrale.
E	Foggia fg. 137, p.lla 244 (terr.)	Terreno agricolo di circa 3800 mq, attualmente improduttivo ma suscettibile di coltivazione. Privo di potenzialità edificatorie.

4 LOTTO A

Composizione

Lotto costituito da un'abitazione in Manfredonia, nella località balneare "Siponto", con accesso da Viale Artemisio, 11. L'abitazione si sviluppa su 2 piani, occupando l'intero piano terra con stanze e servizi funzionali alla residenza a cui si aggiunge un locale interrato adibito a deposito accessibile attraverso una scalinata esterna all'abitazione. Vi è inoltre un primo piano, di proprietà di terzi e non interessato dalla presente procedura, al quale si accede da altra scalinata esterna indipendente per cui, di fatto, l'intero immobile è un condominio benché non costituito come tale. Il tutto è circondato da un giardino comune ai 2 condòmini e delimitato perimetralmente da un muretto sormontato da ringhiera metallica.

2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ...:

Il bene che costituisce il lotto A è ubicato nella zona centrale di Siponto, frazione di Manfredonia, in prossimità del passaggio a livello della linea ferroviaria Manfredonia-Foggia.

In **Figura A.1** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella ove è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In **ALLEGATO A.1** è invece prodotto l'estratto di mappa catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Come ben evidente in **Figura A.1**, i confini catastali del bene *de quo*, in senso antiorario, sono costituiti da Viale Artemisio, da cui si ha accesso all'unità immobiliare pignorata, dalla particella 1714, di proprietà degli _____, dalla particella 102, di proprietà della _____, e dalla particella 101, di proprietà di altri membri della _____.

Si tratta di una unità immobiliare al piano terra di un fabbricato di complessivi 2 piani. Il piano superiore è tuttavia estraneo alla presente procedura. In catasto, l'unità immobiliare pignorata è censita al foglio 39 del Comune di Manfredonia, particella 3094, sub. 1, categoria A/7, consistenza



6 vani. L'accesso avviene da un cancello pedonale al civico 11 di Viale Artemisio, in località Siponto, frazione balneare del Comune di Manfredonia.

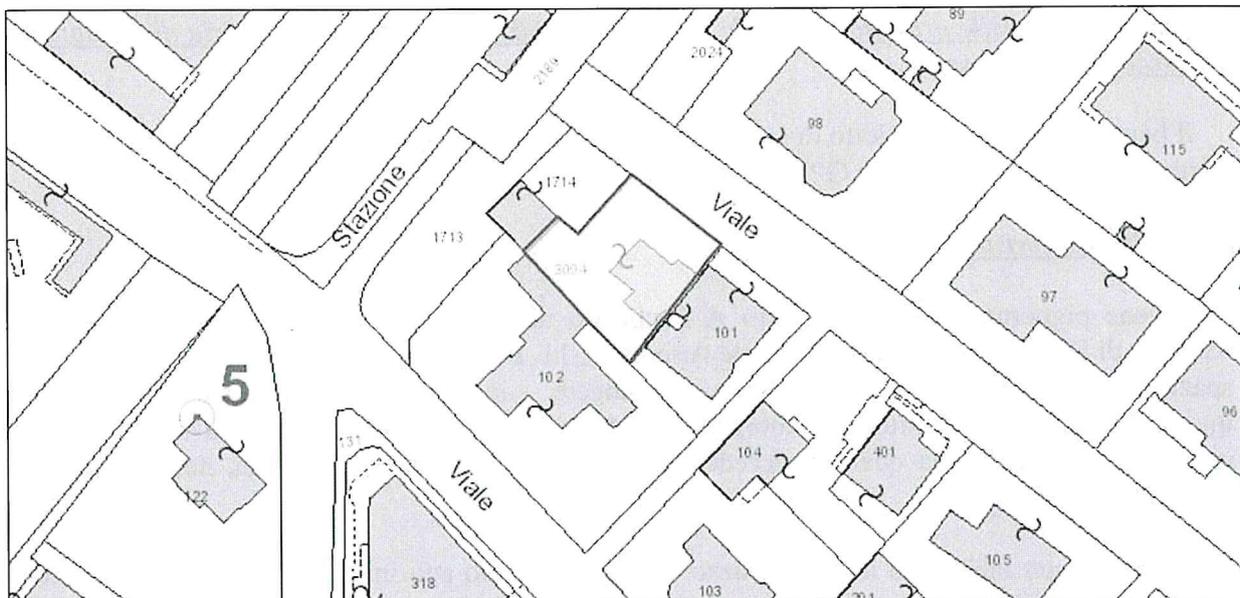


Figura A.1. Estratto di mappa catastale (foglio 39, p.la 3094) centrato sulla particella ove è ubicato il bene pignorato che costituisce il Lotto A.

Su 3 lati il fabbricato è circondato da spazi comuni e da un giardino di pertinenza di ambo le unità; tuttavia, poiché le 2 unità non sono costituite in condominio, non sono precisati i millesimi di proprietà delle parti comuni ed entrambi i condòmini ne godono in maniera pressoché equivalente.



Figura A.2. Vista satellitare del fabbricato entro cui è ubicata l'unità immobiliare che costituisce il Lotto A.

L'unità immobiliare pignorata ha invece 2 pertinenze esclusive costituite da un terrazzino davanti alla porta di ingresso ed un locale seminterrato al quale si accede da una scalinata esterna. Entrambe queste pertinenze esclusive non hanno un numero di subalterno proprio e sono rappresentate sulla



stessa scheda catastale dell'unità principale.

2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;

Il bene che costituisce il lotto di cui si discute è individuato sull'immagine satellitare riportata in **Figura A.2**. Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,61268 N – 15,89600 E.

3) analitica descrizione dei beni ...;

Il bene pignorato incluso nel lotto A è ubicato nel Comune di Manfredonia, nella località balneare di Siponto, con accesso da Viale Artemisio, 11. Il cancello posto sulla strada immette negli spazi condominiali dai quali si possono raggiungere – in maniera indipendente – le due unità immobiliari di cui è costituito il fabbricato. L'unità immobiliare pignorata si trova a piano terra, mentre l'altra unità, alla quale si accede mediante una scala laterale esterna, non è interessata dall'odierna procedura.

Si tratta di un fabbricato in calcestruzzo armato realizzato agli inizi degli anni '70 dello scorso secolo, con solai in laterocemento e copertura piana a terrazzo.

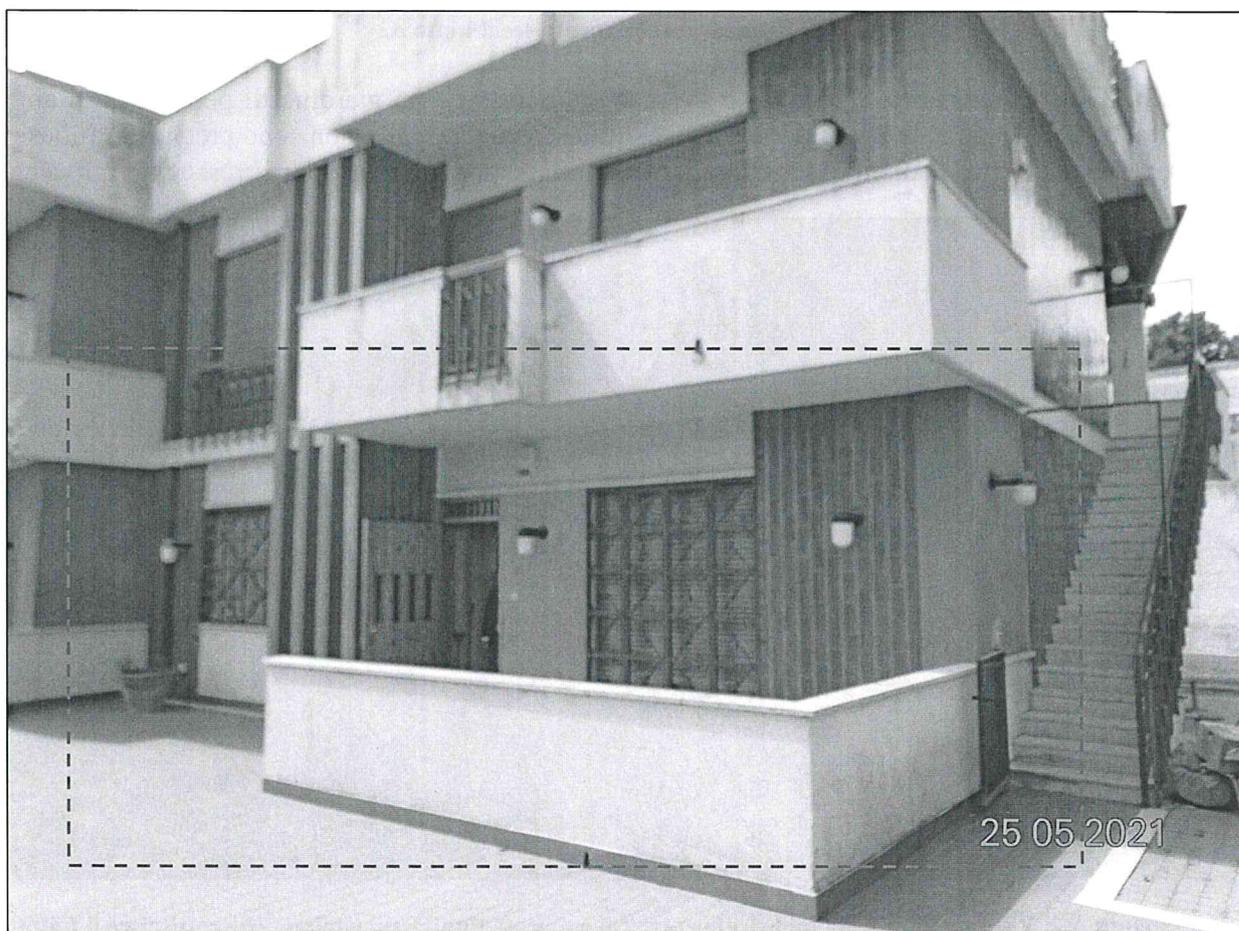


Figura A.3. Ingresso all'unità immobiliare pignorata, con antistante verandina di pertinenza esclusiva.

L'ingresso all'unità *de qua*, rappresentato in **Figura A.3**, avviene attraverso un piccolo terrazzo



di pertinenza esclusiva sulla quale si apre un portoncino in legno, non blindato, di modesta fattura, che immette direttamente nel soggiorno.

Il soggiorno è costituito da un ampio vano derivante dalla rimozione di una parete – che ancora si ritrova nella planimetria catastale in atti – che divideva l'attuale soggiorno in 2 ambienti più piccoli. La stanza è molto luminosa grazie alla presenza di una porta-finestra molto ampia, che affaccia sul terrazzo antistante all'abitazione, e ad una ulteriore finestra, che affaccia sul retro.

Dal soggiorno è possibile accedere direttamente alla cucina oppure, più a sinistra, ad un piccolo disimpegno che immette nelle altre stanze.

La cucina è costituita da una stanza stretta e lunga, con tutti gli elettrodomestici e i piani di cottura e di lavoro in linea sulla parete sinistra. Le pareti sono piastrellate a tutta altezza con mattonelle a colori alterni bianco e celeste, tema cromatico dell'intera abitazione, compresa l'intera mobilia e tutti gli elettrodomestici. Sulla parete di fondo della cucina è presente una porta-finestra che si apre sul retro.

Nel disimpegno invece affacciano il bagno (porta di fronte) e le 2 stanze da letto (porte laterali).



Figura A.4. Interno del bagno visto dalla porta di ingresso.

Come già nella cucina, il tema cromatico dell'intera abitazione è molto marcato perché anche le pareti del bagno sono piastrellate con mattonelle a colori alterni bianco e celeste. A differenza della cucina, dove queste sono disposte in diagonale, nel bagno le piastrelle sono disposte in orizzontale. I



sanitari presenti comprendono il lavabo, il water, il bidet ed il piatto doccia provvisto di box. La luce naturale e l'aerazione è fornita da una piccola finestra ricavata – in fondo a destra – in una fenditura tra le pareti murarie.

Le 2 camere da letto sono arredate rispettivamente con un letto matrimoniale e con 2 letti singoli, con un armadio ciascuna e sono entrambe provviste di finestra per una adeguata illuminazione ed aerazione naturale.

Le porte interne sono in legno tamburato rivestite di un pannello laccato di colore celeste, le finestre e porte-finestre sono in legno, con vetro singolo. I serramenti sono costituiti da tapparelle avvolgibili. I pavimenti sono in *parquet* chiaro.

L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento, dato il suo utilizzo come residenza estiva. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante un *boiler* elettrico posizionato in bagno. Nel soggiorno è invece presente uno *split* per l'aria condizionata. L'impianto elettrico appare a norma benché non sia stato rinvenuto alcun Certificato di Conformità. Si deve ritenere che questo sia assente perché mai consegnato nonostante le ripetute richieste, anche formali.



Figura A.5. Locale deposito al piano interrato (pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare pignorata).

Al piano interrato è presente un locale di pertinenza esclusiva dell'abitazione adibito a deposito, al quale si accede da una scalinata esterna. La scalinata è aperta e la porta del locale si trova in fondo alla rampa. Al suo interno vi sono 2 serbatoi d'acqua provvisti di pompa per la mandata al piano superiore. Vi sono inoltre una lavatrice ed un tavolo adibito a piano di appoggio e lavoro.



L'illuminazione è ottenuta mediante una stretta fenditura orizzontale alla quota del solaio; vi sono comunque delle lampade al neon applicate al soffitto per l'illuminazione artificiale. Le pareti laterali sono piastrellate per poco più di mezza altezza.

Gli spazi esterni comuni sono pavimentati per la porzione antistante al prospetto principale e mantenuti a giardino, con un'erbetta rasa, sul fronte laterale e su quello posteriore. L'intera area è protetta da una recinzione metallica a giorno interrotta in corrispondenza di 2 cancelli pedonali e di 1 cancello carrabile, che immette sulla porzione pavimentata per poter accedere all'interno della proprietà con gli autoveicoli.

La planimetria dell'intero immobile, così come rilevata in sede di accesso ai luoghi, è riportata negli ALLEGATI A.2 e A.3, rispettivamente piano terra e piano interrato, mentre la sua planimetria catastale è riportata in ALLEGATO A.4.

5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura ...;

Il bene pignorato appartiene per intero al debitore esecutato e dunque la circostanza di cui al presente quesito non ricorre.



Figura A.6. Interno della cucina.

7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...

Il bene del presente lotto è attualmente nel materiale possesso del debitore esecutato. Previa



specifica richiesta, con propria nota del 18 maggio 2021, l’Agenzia delle Entrate ha comunicato che in Anagrafe Tributaria non risultano contratti registrati che abbiano ad oggetto l’immobile pignorato.

Ai fini di una più completa individuazione dello stato di possesso del bene pignorato, è stato altresì richiesto all’Ufficio Tributi del Comune di Manfredonia il nominativo del soggetto passivo dei tributi locali e, in particolare, della TARI, che compete espressamente all’occupatore, ottenendo ulteriore conferma che il bene è nel possesso del debitore esecutato.

8) accertamento dell’esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’acquirente, ...;

I beni non risultano soggetti ad alcuna formalità, vincolo od onere, né risultano diritti reali di terzi che possano limitarne la piena fruibilità da parte dell’acquirente.



Figura A.7. Interno del soggiorno.

9) accertamento dell’esistenza delle formalità, vincoli od oneri, ..., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

Oltre alla trascrizione della presente procedura, non sono state riscontrate altre formalità, vincoli od oneri, benché non opponibili all’acquirente. A conclusione della stessa, sarà cancellata la seguente formalità:

- Verbale di pignoramento immobili n. 11092 Reg. Gen. e n. 8369 Reg. Part. trascritto nei RR. II.



della Conservatoria di Foggia in data 4 maggio 2018 sull'immobile oggetto di procedura contro il debitore

10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ...:

L'unità immobiliare oggetto della corrente procedura esecutiva (e con essa l'intero fabbricato nonché il fabbricato contiguo) è stata realizzata dai precedenti proprietari –

– in virtù della originaria Licenza Edilizia prot. 8476 del 4 dicembre 1972, che si produce in **ALLEGATO A.5**, e successiva variante prot. 32258 riportata sulla originaria L.E. senza rilascio di alcun nuovo provvedimento. Per completezza di informazione, si aggiunge che la variante di cui innanzi riguardava il fabbricato gemello e non il bene interessato dal pignoramento.

A seguito di istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia è stato possibile visionare il progetto originario del fabbricato ed è stata riscontrata la legittimità di quanto all'epoca realizzato e la conformità con la planimetria depositata in Catasto. Il fabbricato, e di riflesso l'unità immobiliare pignorata, fu perciò realizzato nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche allora vigenti. Non è comunque dotato di Certificato di Agibilità.

Successivamente, quando l'unità immobiliare era già di proprietà del debitore esecutato, risulta agli atti del Comune una pratica edilizia a nome dei sigg.

presentata con D.I.A. prot. 10108 del 16 marzo 2001 per la sistemazione degli spazi esterni consistente sostanzialmente in un ricarico per l'aumento di quota del giardino.

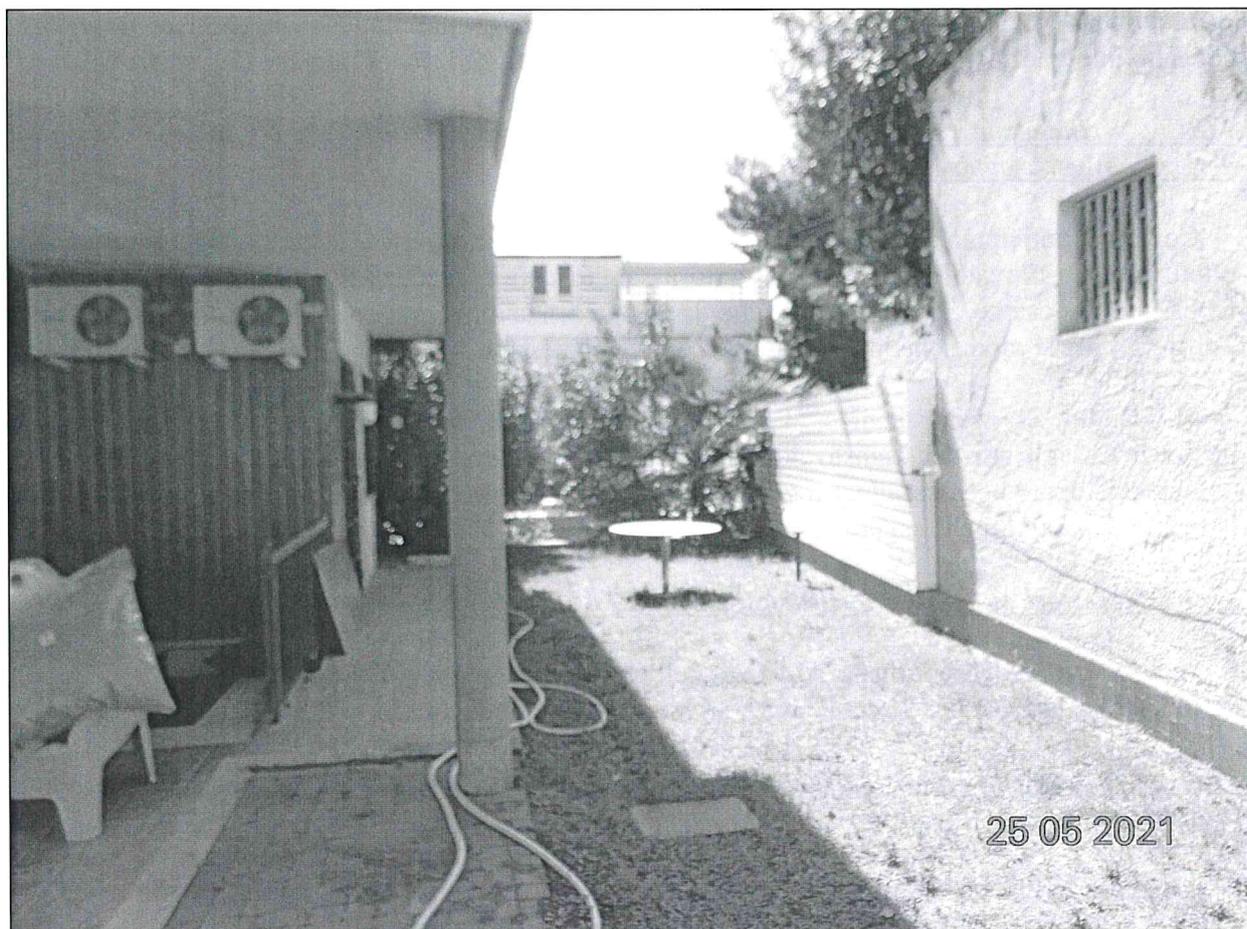


Figura A.8. Porzione di giardino retrostante, su cui affaccia la porta-finestra per l'accesso diretto alla cucina.



In sede di sopralluogo, il rilievo dello stato di fatto ha evidenziato alcune difformità rispetto allo stato legittimo di cui si darà conto più avanti, in risposta al quesito 11e). In conseguenza delle difformità rilevate, comunque di poco conto, l'unità immobiliare pignorata risulta ancora regolare sotto il profilo urbanistico (poiché non sono variati i volumi, le destinazioni d'uso e gli altri parametri urbanistici) ma non è più regolare sotto il profilo edilizio per via delle modifiche senza previa dichiarazione.

11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;

L'immobile periziato – sino al momento del suo pignoramento – non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (che, del resto, non è comunque un obbligo di legge finché l'immobile stesso non è oggetto di locazione o di vendita).

Per sopperire alla sua mancanza, considerata l'espressa richiesta del G.E., l'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto dallo scrivente CTU e regolarmente depositato al Catasto Energetico Regionale istituito presso la Regione Puglia. Il codice univoco attribuito dal sistema al deposito effettuato è **7102921000170722** e può essere utilizzato per prelevare copia dell'APE direttamente dal Catasto Energetico Regionale. Ad ogni modo, una copia dell'Attestato, firmata digitalmente, è prodotta in **ALLEGATO A.6** alla presente Relazione.

11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata regolarmente accatastata nel 1975 ed è perciò dotata di identificativi catastali che consentono di individuarla in maniera univoca. Il soggetto intestatario coincide con il soggetto proprietario trascritto nei Registri Immobiliari.

11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...;

Come già anticipato nei precedenti paragrafi, sono state riscontrate alcune difformità tra quanto effettivamente rilevato sui luoghi e quanto assentito con la Licenza Edilizia che ha riguardato il fabbricato in esame. Ne consegue che la rappresentazione grafica agli atti dell'Agenzia del Territorio, per le modifiche intervenute successivamente, non rappresenta più la situazione di fatto.

Dal punto di vista tecnico, l'operazione necessaria per correggere la rappresentazione planimetrica agli atti del Catasto non è complicata, ma deve necessariamente seguire le pratiche edilizie e le opere necessarie per regolarizzare lo stato attuale del fabbricato. I relativi costi saranno indicati nei paragrafi che seguono.

11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ...;

La costruzione del fabbricato è iniziata nell'anno 1973 ed è legittimata dalla Licenza Edilizia n. 8476/32258 rilasciata dal Comune di Manfredonia in data 4 dicembre 1972.

11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...

All'epoca della sua costruzione, il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti, nonché nel rispetto di quanto assentito con le autorizzazioni rilasciate, fatta salva una minore dimensione del deposito interrato che – ai fini urbanistici – non rileva.



Si evidenzia che all'epoca di costruzione del fabbricato non erano ancora in vigore specifiche prescrizioni per le zone sismiche, introdotte dalla Legge 2 febbraio 1974, n. 64, ma emanate solo successivamente.

11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...

Confrontando la planimetria dello stato di fatto, così come rilevata sui luoghi, e la planimetria di progetto in atti al Comune di Manfredonia autorizzata con Licenza Edilizia n. 8476/32258 del 1972, qui riportata in **ALLEGATO A.7** per gli opportuni riferimenti, si rilevano le seguenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo:

1. spostamento di un tramezzo interno al fine di ampliare l'attuale stanza da letto matrimoniale;
2. spostamento della porta di accesso all'attuale cucina;
3. fusione dell'originario ingresso con una porzione del disimpegno e con il soggiorno al fine di creare un unico ampio vano destinato a soggiorno/pranzo, attuata mediante la demolizione di alcune porzioni dei tramezzi dell'originario disimpegno;
4. trasformazione della porta-finestra della stanza da letto degli ospiti in semplice finestra.

Le violazioni delle norme edilizie derivanti dall'esecuzione dei sopra elencati lavori senza previo titolo abilitativo, possono essere tutte sanate. In questo caso, per contenere i costi, non sarà necessario ripristinare la situazione *ex ante*, ma sarà sufficiente dichiarare la situazione attuale con una specifica pratica in sanatoria.

stima dei costi di regolarizzazione

Per regolarizzare – sotto il profilo edilizio – l'immobile oggetto di perizia si potrà predisporre una sola pratica edilizia che descriva le opere eseguite, corredata di planimetria dello stato attuale e di adeguata documentazione fotografica.

La pratica più appropriata per tale scopo consiste in una CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – in sanatoria. Poiché non si dovranno eseguire ulteriori opere, non vi è attività di progettazione e dunque è possibile stimare i costi tecnici in complessivi euro 800,00 comprensivi di redazione degli elaborati grafici, compilazione e presentazione della pratica, cassa e IVA. A questa spesa si accompagna il versamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Manfredonia, pari ad euro 60,00, una marca da bollo da 16,00 euro da applicare sul modulo, nonché una sanzione di 1.000,00 euro stabilita dal D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, art. 6-bis, c. 5 per lavori effettuati in assenza di titolo abilitativo. Complessivamente quindi, per la regolarizzazione delle opere edili interne, occorrerà prevedere un totale, in cifra tonda, di **euro 1.900,00**.

Al termine dei lavori occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in atti. A tale scopo, si rende necessaria la redazione di una pratica DOCFA per la quale, considerando la particolare semplicità del caso specifico, è stimabile un importo onnicomprensivo di spese tecniche, versamenti, cassa ed IVA pari ad **euro 600,00**.

In ultimo, occorrerà anche regolarizzare la documentazione relativa all'impianto elettrico, per il quale risulta assente il Certificato di Conformità richiesto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e prima ancora dalla Legge 5 marzo 1990, n. 46. In casi del genere, al fine di dotare comunque l'impianto elettrico di una documentazione formale, si potrà richiedere ad un'impresa abilitata il rilascio di una Dichiarazione di Rispondenza, di cui all'art. 7, c. 6, del citato D.M. con una spesa dell'ordine di **500-600 euro**.



Le regolarizzazioni che si rendono necessarie, come innanzi indicate e quantificate, possono essere riassunte nella seguente tabella:

Pratica CILA in sanatoria per la regolarizzazione edilizia	1.900,00
Pratica catastale DOCFA per l'aggiornamento della planimetria in atti	600,00
Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico al D.M. 37/2008	600,00
<i>I_{REG} = Importo totale delle spese necessarie alle regolarizzazioni</i>	<i>3.100,00</i>

Tabella A.1. Determinazione delle spese necessarie alle regolarizzazioni dell'immobile pignorato.

11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...

L'immobile è stato realizzato dal precedente proprietario, ; a sue spese, su terreno di proprietà e senza convenzioni con il Comune.

4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...:

Poiché le singole superfici che concorrono alla superficie totale dell'immobile non hanno lo stesso valore di mercato, in conseguenza della diversa utilità e fruibilità di ognuna, si procede all'omogeneizzazione delle stesse mediante applicazione di opportuni coefficienti in accordo alle indicazioni di cui all'Allegato 5) del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni pubblicato dall'OMI, versione 2.0, revisione del 2 gennaio 2018, liberamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, trattandosi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, si farà qui riferimento al paragrafo 1 del detto Allegato.

In accordo con le regole di misurazione suggerite dal Manuale OMI, la superficie dei vani principali comprende l'intero spessore dei tramezzi interni ed uno spessore pari alla metà dei muri perimetrali, con un limite di 25 cm, ove condivisi con altre unità, ovvero l'intero spessore, con un limite di 50 cm, dei muri perimetrali non condivisi. La superficie dei balconi viene sempre considerata fino al filo esterno del perimetro, la superficie dei locali accessori, per quanto attiene agli spessori dei muri, segue le regole di quella dei vani principali. Infine, tutte le superfici vanno arrotondate al metro quadro intero più prossimo.

Così determinate, le differenti superfici vengono omogeneizzate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per i valori dei quali si rimanda all'Allegato 5) del citato Manuale OMI. Si riporta invece di seguito, in maniera tabellare e sintetica, il calcolo della superficie commerciale totale vendibile.

<i>Tipologia sup.</i>	<i>Valore rilevato</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore omog.</i>	<i>Valore arr.</i>
Vani principali	73,6 mq	1,00	73,60 mq	74 mq
Terrazzino ¹	17,3 mq	0,30	5,19 mq	5 mq
Sbarco scala ²	8,9 mq	0,15	1,34 mq	1 mq
Deposito interrato	19,5 mq	0,25	4,88 mq	5 mq
Area est. scoperta	0,5x263,2 mq	0,10	13,16 mq	13 mq
<i>Superficie commerciale totale vendibile</i>				<i>98 mq</i>

Tabella A.2. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

¹ Si tratta della superficie del terrazzino antistante al portone di ingresso. Secondo le regole del Manuale OMI, tale superficie va intesa quale pertinenza esclusiva di ornamento comunicante.

² Si tratta della superficie coperta e recintata nella quale è ubicato lo sbarco della scalinata di accesso al deposito interrato. Secondo le regole del Manuale OMI, tale superficie va intesa quale pertinenza esclusiva di ornamento non comunicante ed è quindi affetta da un coefficiente di omogeneizzazione ridotto.



4) stima dei beni in base al valore di mercato ...;

Lo scopo per il quale viene richiesta la presente stima è quello di procedere alla vendita forzata del bene per soddisfare le richieste creditizie del soggetto procedente: il criterio di stima più appropriato appare dunque quello della ricerca del più probabile valore di mercato.

A tale scopo, sono state ricercate le informazioni sui prezzi delle compravendite effettivamente avvenute in zona contattando gli studi dei notai e le agenzie immobiliari operanti sul territorio. Al fine di integrare le informazioni ricevute ed ottenere degli adeguati parametri di riferimento, sono stati altresì consultati gli annunci immobiliari sul web e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I prezzi richiesti, per la zona considerata, variano da 2.000 a 2.500 euro/mq, con una punta di 2.700 euro/mq che si ritiene di poter escludere perché relativa ad un caso isolato. I prezzi dichiarati, invece, si aggirano tra i 1.700 e i 2.000 euro/mq. Nella banca dati OMI, per la zona D2, alla quale appartiene l'immobile pignorato, per la categoria di riferimento si trovano prezzi variabili da 1.350 a 1.850 euro/mq.

Considerando che i prezzi richiesti sono sempre superiori a quello che sarà l'effettivo prezzo di alienazione, mentre i prezzi dichiarati in genere tendono ad essere inferiori per ragioni fiscali, si ritiene appropriato assumere quale prezzo unitario di base la cifra di 2.000 euro/mq. Valutando altresì che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sono pressoché tutte positive (centralità della zona, posto auto all'interno, giardino di pertinenza, razionale e funzionale divisione degli ambienti) a fronte di una sola caratteristica negativa, costituita dall'assenza dell'impianto di riscaldamento, che tuttavia è poco rilevante per via della destinazione dell'immobile a residenza estiva, si può ulteriormente maggiorare il prezzo base fino all'importo unitario di 2.100 euro/mq.

Determinato il prezzo unitario, tenendo conto della superficie convenzionale complessiva di 98 mq, si ottiene per il Lotto A un valore stimato lordo pari a:

$$V_L = P_u \cdot S_{conv} = 2.100,00 \cdot 98 = \mathbf{205.800,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato al lordo delle regolarizzazioni}$$

L'importo delle spese occorrenti per i lavori e le regolarizzazioni, già calcolato e riportato in Tabella A.1, viene qui detratto dal valore precedentemente determinato:

$$V_N = V_L - I_{REG} = 205.800,00 - 3.100,00 = \mathbf{202.800,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato netto dell'immobile}$$

A questo punto si applica la riduzione del valore stimato per assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, diversi da quelli già noti e quantificati, generalmente valutabile in un'aliquota dell'ordine del 10-15% circa del valore del bene.

Al fine di ottenere un risultato in cifra tonda, si applica una riduzione pari a 22.800,00 euro (corrispondente all'11,2% circa del valore stimato netto), pervenendo in definitiva al seguente valore di stima:

$$V_{NR} = 202.800,00 - 22.800,00 = \mathbf{180.000,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato da porre a base d'asta}$$

In **ALLEGATO A.8** viene prodotta la documentazione fotografica del bene acquisita in data 25 maggio 2021.



12) verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, ...

La legge 18 dicembre 2008, n. 199, emanata ai fini della riduzione del disagio abitativo di particolari categorie sociali, pone come requisito di base per la sua applicabilità la condizione che l'immobile pignorato sia occupato dal mutuatario insolvente a titolo di abitazione principale.

Nel caso specifico, questa circostanza non ricorre e dunque non vi sono le condizioni per applicare l'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

5 LOTTO B

Composizione

Lotto costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale attualmente adibita ad alloggio del custode in Foggia, Via Troia, km 0,400. Si tratta di un'abitazione su un unico livello, costituita da 5 vani più servizi di circa 100 mq. Benché interna ad un complesso più ampio ed attualmente non fisicamente separata, è comunque dotata di accesso indipendente e come tale è facilmente separabile dalle ulteriori unità immobiliari che costituiscono il complesso.

2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ...:

Il bene che costituisce il lotto B è ubicato lungo la Strada Provinciale SP115 che collega Foggia a Troia, solitamente indicata come Via Troia, talvolta come Strada S. Paolo o Contrada Santa Cecilia, km 0,400.

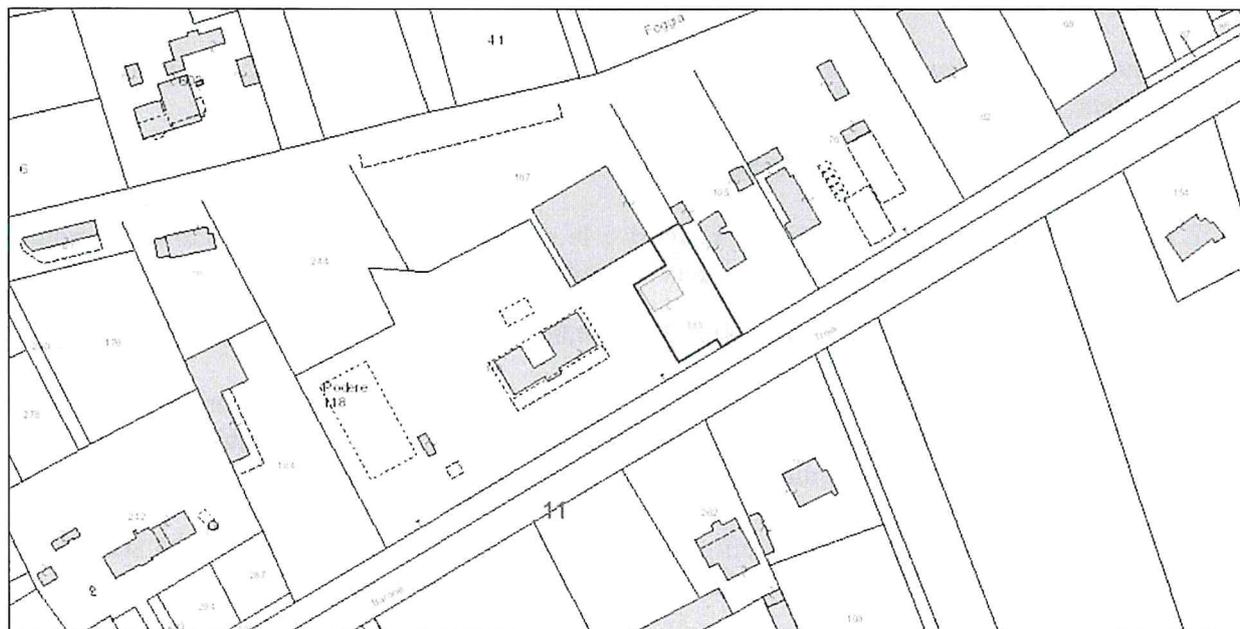


Figura B.1. Estratto di mappa catastale (foglio 137, p.lla 185) raffigurante il bene che costituisce il Lotto B.

In **Figura B.1** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella ove è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In **ALLEGATO B.1** è invece prodotto l'estratto di mappa catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Con riferimento alla **Figura B.1**, i confini catastali del bene *de quo*, in senso antiorario, sono



costituiti da Via Troia, da cui si ha accesso all'unità immobiliare pignorata, dalla particella 105, di proprietà dei _____ dalla retrostante particella 187 e dalla adiacente particella 186, entrambe di proprietà dell'esecutato ed incluse nel corrente procedimento.

Si tratta di una unità immobiliare costituita dal solo piano terra, di complessivi 110 mq lordi, con copertura a terrazzo piano non accessibile. In catasto, l'unità immobiliare pignorata è censita al foglio 137 del Comune di Foggia, particella 185, senza subalterno perché unica unità della particella, categoria A/7, consistenza 6 vani. L'accesso avviene da un doppio cancello, pedonale/carrabile, al km 0,400 di Via Troia, senza numero civico.

Gli spazi circostanti al fabbricato, fino alla concorrenza dell'intera superficie della particella, sono di pertinenza esclusiva, non hanno un numero di subalterno proprio e sono rappresentate sulla stessa scheda catastale dell'unità principale. Sono interamente pavimentati in conglomerato bituminoso e destinati a parcheggio per la porzione antistante all'abitazione e a viabilità di accesso al retrostante capannone per la porzione più ad est, lungo il confine con la p.lla 105. L'utilizzo di questa viabilità per l'accesso al capannone, tuttavia, non è formalmente dichiarato nei Registri Immobiliari ma avviene per cosiddetta "destinazione del padre di famiglia", dal momento che l'intero compendio attualmente appartiene ad un unico proprietario. E' in ogni caso possibile porre fine a questa promiscuità d'uso, rendendo del tutto indipendenti l'abitazione e il capannone, poiché quest'ultimo è dotato di accesso esclusivo lungo la strada Diga Luigi Capaccio, ad esso retrostante.

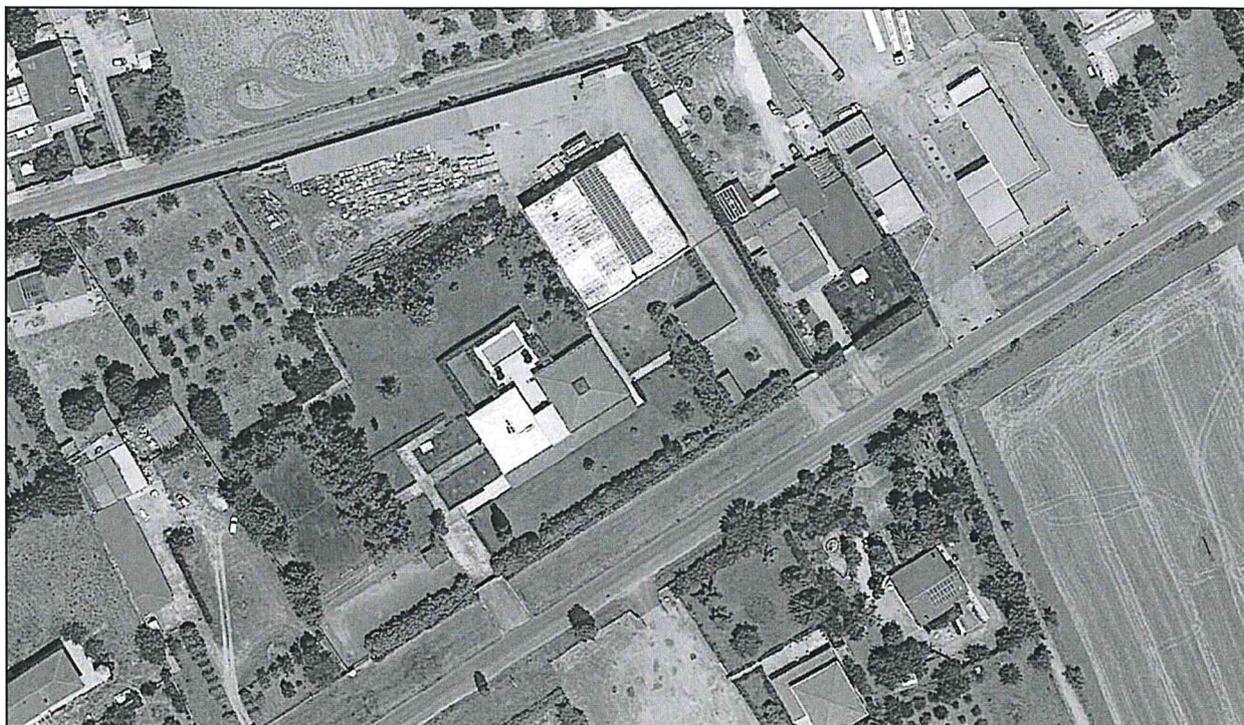


Figura B.2. Vista satellitare dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto B.

2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;

Il bene pignorato, già univocamente individuato nel precedente paragrafo, è stato altresì indicato sull'immagine satellitare riportata in **Figura B.2**. Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,43832 N – 15,48825 E.



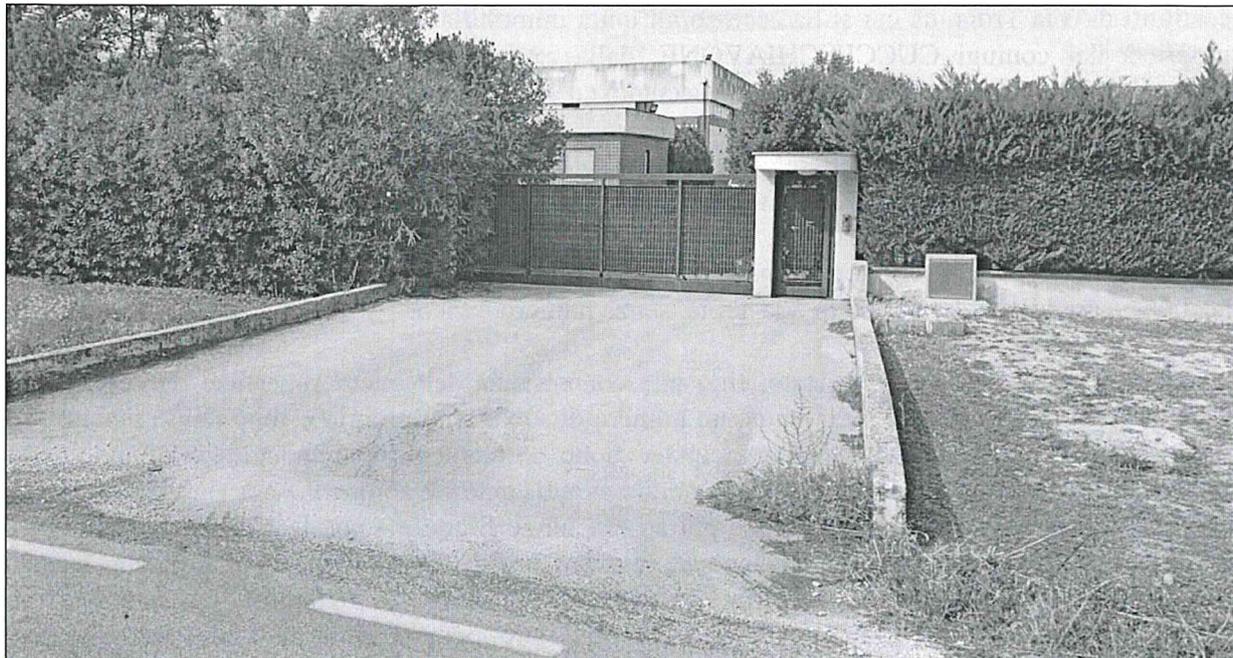


Figura B.3. Cancello di accesso al Lotto B dalla Strada Provinciale SP115 per Troia.



Figura B.4. Area pavimentata interna adibita a parcheggio auto.



3) analitica descrizione dei beni ...;

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Foggia e consiste in un fabbricato isolato, costituito dal solo piano terra, lungo la Strada Provinciale SP115 per Troia, km 0,400, senza civico. Il fabbricato è inoltre dotato di uno spazio esterno di pertinenza, interamente pavimentato, accatastato sulla stessa scheda planimetrica del fabbricato cosicché l'intero bene, comprensivo della detta pertinenza, è censito in Catasto al foglio 137, p.lla 185, con un solo identificativo.

L'accesso avviene dalla Strada Provinciale attraverso un cancello pedonale, posto lateralmente, oppure da un ampio cancello carrabile, le cui dimensioni sono commisurate alla possibilità di farvi transitare i camion di materiale destinato al retrostante capannone che pure utilizza il detto accesso. La promiscuità d'uso del cancello è comunque eliminabile perché non è trascritta alcuna servitù ed il cancello può dunque essere reso d'uso esclusivo.

Il cancello d'accesso immette in un'area pavimentata antistante al fabbricato, con funzione di parcheggio. Per favorire la circolazione all'interno di questo spazio, in posizione pressoché centrale c'è una piccola aiuola in modo che le auto possano ruotarvi attorno. Sul bordo c'è una piccola tettoia in legno, adatta a mantenere all'ombra un solo posto auto.

Come già anticipato, il fabbricato è costituito dal solo piano terra, non vi sono volumi interrati e non c'è neppure la possibilità di salire sulla copertura a terrazzo. La copertura è dunque accessibile per sola manutenzione, appoggiando una scala alle pareti perimetrali del fabbricato.



Figura B.5. Fronte principale del fabbricato.



Fatta eccezione per il parapetto del terrazzo, lasciato con cemento a faccia vista, le pareti perimetrali sono interamente rivestite di mattonelle di una tonalità intermedia tra il rosso e il marrone.

Sul fronte anteriore c'è un piccolo portico, di circa 10 mq, sul quale si affacciano sia il portone di ingresso, sia due finestre delle stanze interne. Il portone di ingresso è blindato, gli infissi delle finestre hanno un telaio in alluminio laccato nero e doppio vetro. Le porte interne hanno un telaio in legno con inserti in vetro satinato.

Complessivamente, vi sono 5 stanze (soggiorno, pranzo, 3 camere da letto), 3 accessori (bagno, cucinino, ripostiglio) e un disimpegno. Tranne il ripostiglio ed il disimpegno, tutte le stanze e tutti gli accessori sono dotati di una finestra per l'aerazione e l'illuminazione naturale. Nel complesso, l'abitazione è molto luminosa poiché, essendo isolata, è dotata di finestre rivolte verso tutti i punti cardinali. La distribuzione interna è razionale e funzionale, tutti gli spazi sono ben utilizzati.



Figura B.6. Sala da pranzo e cucinino sullo sfondo.

Le pareti delle stanze sono intonacate con un comune intonaco civile, in alcuni punti scrostato ed in altri segnato da macchie di umidità di risalita. Le pareti del cucinino e quelle del bagno sono piastrellate. Il pavimento è finito con mattonelle in gres porcellanato di grandi dimensioni di colore grigio chiaro identico per tutte le stanze, il solo pavimento del bagno è finito con mattonelle di colore ghiaccio con le quali sono rivestite anche le pareti.

Le condizioni generali di manutenzione sono buone, ma si richiede un intervento generale di



carteggiatura e rasatura degli intonaci, seguito da tinteggiatura.

L'impianto elettrico è apparso a norma e funzionante. L'impianto di riscaldamento, costituito da termosifoni e caldaia a gas non è stato invece verificato poiché l'accesso – in assenza del proprietario – è stato consentito da un delegato. Non è dunque possibile fornire informazioni riguardo al suo funzionamento, se sia o meno allacciato alla rete pubblica di distribuzione del gas e se sia dotato di libretto di impianto.

Oltre a questi, l'abitazione è dotata di impianto citofonico e di impianto di ricezione TV. Non c'è un impianto di raffrescamento estivo, nonostante la presenza di uno *split* a soffitto che però è apparso non funzionante e staccato dall'alimentazione elettrica.

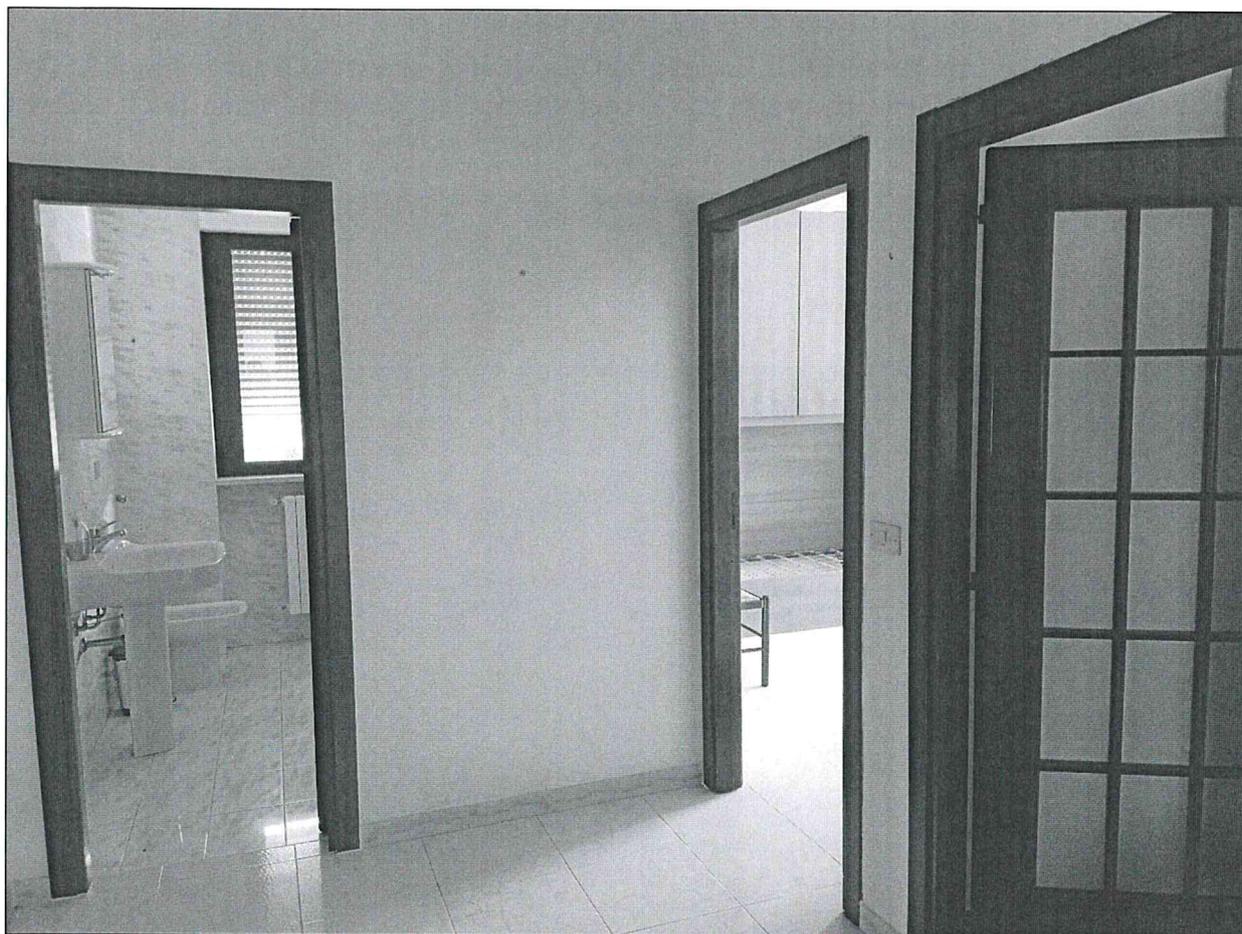


Figura B.7. Vista dal disimpegno verso le stanze: sulla sinistra il bagno, sulla destra due camere da letto.

L'immobile non è in condominio, quindi non vi sono proprietà comuni, né tabelle millesimali, né spese fisse condominiali. La planimetria dell'immobile, così come rilevata in sede di accesso ai luoghi, è riportata in **ALLEGATO B.2**, mentre la sua planimetria catastale è riportata in **ALLEGATO B.3**.

5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura ...;

Il lotto appartiene per intero al debitore esecutato e non ricorre perciò la necessità di partizionarlo.



7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...

Il lotto pignorato è attualmente nel materiale possesso del proprietario dello stesso. Tuttavia, al momento del sopralluogo, esso risultava occupato dal sig. _____ che svolge la mansione di custode dell'intero complesso pignorato.

Una successiva verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Foggia ha permesso di accertare che _____ risiede nel detto immobile, come da certificato di residenza prodotto in **ALLEGATO B.4**, ma che risulta privo di titolo opponibile al creditore, giacché previa specifica richiesta, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento, come da nota AdE prot. 54954 del 18 maggio 2021 in **ALLEGATO B.5**.

Ad ulteriore conferma dello stato di possesso del bene, è stato altresì verificato presso il Servizio Politiche Fiscali del Comune di Foggia che il soggetto passivo dei tributi locali (IMU e TARI) risultato essere il debitore esecutato.



Figura B.8. Stanza da letto. In basso, intonaci scrostati a causa dell'umidità di risalita.

8) accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ...;

I beni non risultano soggetti ad alcuna formalità, vincolo od onere, né risultano diritti reali di terzi che possano limitarne la piena fruibilità da parte dell'acquirente.



9) accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, ..., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Oltre alla trascrizione della presente procedura, non sono state riscontrate altre formalità, vincoli od oneri, benché non opponibili all'acquirente. A conclusione della stessa, sarà cancellata la seguente formalità:

- Verbale di pignoramento immobili n. 11092 Reg. Gen. e n. 8369 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Foggia in data 4 maggio 2018 sull'immobile oggetto di procedura contro il debitore

10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ...;

Il fabbricato appartenente al Lotto B è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 90 dell'8 agosto 1991 (pratica edilizia 135/E/91), prodotta in **ALLEGATO B.6**. La detta C.E. riguardava la costruzione di un capannone, di una palazzina uffici e di un alloggio per il custode ma agli atti del Comune di Foggia ad essa non risulta allegato alcun elaborato di progetto.

Nonostante le reiterate richieste, il Comune di Foggia ha infine dichiarato di non essere in grado di reperire gli originali elaborati grafici di progetto per cui non è possibile confrontare quanto autorizzato con quanto realizzato. La ricerca effettuata presso gli Archivi del Genio Civile della Regione Puglia, ubicati in Foggia, in Via delle Vittime Civili, 32, ha comunque consentito di risalire alle tavole di progetto depositate al Genio Civile ai sensi delle vigenti norme sismiche.

Sugli elaborati reperiti al G.C. (ivi archiviati come pratica 1340 del 22 ottobre 1991, prot. 22103) non sono rappresentati tutti gli immobili autorizzati, ma solo il capannone e l'alloggio per il custode. Non è stato possibile stabilire se le tavole relative alla palazzina uffici siano state smarrite o se non siano state mai depositate.

Ad ogni modo, si deve ritenere che quanto depositato al Genio Civile sia conforme agli elaborati di progetto approvati dal Comune di Foggia, sia per i timbri presenti sulle tavole di progetto, sia per la dichiarazione di conformità che accompagna i detti elaborati, qui prodotta in **ALLEGATO B.7**. Dal confronto tra il progetto depositato, di cui uno stralcio è prodotto in **ALLEGATO B.8**, e quanto di fatto realizzato, rappresentato nella planimetria rilevata, si evidenzia la totale difformità dell'opera.

Benché dotato di Concessione Edilizia, il fabbricato è stato dunque realizzato in difformità di quanto assentito. Dall'epoca della sua realizzazione, sono nel frattempo intervenuti ben 2 condoni, rispettivamente nel 1994 e nel 2003, ma, a causa della lacunosa documentazione fornita dal Comune di Foggia (di cui si è ampiamente relazionato al Giudice in numerose note depositate dallo scrivente nel fascicolo di causa), non è possibile affermare se l'immobile sia stato o meno successivamente condonato e, come tale, legittimato nel suo stato attuale.

Qualora non fosse mai stato condonato (il che sarebbe in accordo con la mancata esibizione di pratiche di sanatoria da parte del Comune di Foggia), alla luce delle vigenti norme esso deve essere ritenuto non sanabile poiché l'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, subordina il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria alla cosiddetta "doppia conformità", ossia alla conformità dell'opera sia alle norme vigenti al momento della realizzazione, sia a quelle vigenti al momento della richiesta di sanatoria. Nel caso in esame il requisito della doppia conformità non sussiste.

Sebbene sia indubbia l'esistenza della Concessione Edilizia rilasciata all'epoca, oggi non si potrebbe più ottenere un analogo Permesso perché la zona è agricola e – ricorrendone le condizioni



– possono essere realizzati solo i fabbricati ad uso strumentale dell'attività agricola, ma il lotto ha perso le sue caratteristiche di terreno agricolo, ha una superficie inferiore ai 10000 mq (pari al lotto minimo di intervento) e non vi sono le distanze dai confini.

Per le ragioni di cui sopra, fatta salva l'esistenza di un possibile condono già conseguito, cosa sulla quale permane l'incertezza, **l'immobile del Lotto B non è commerciabile e per esso non può essere stimato un prezzo di mercato.**

Al solo fine di completare la risposta al quesito, si riferisce che, per la coincidenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato sui luoghi, l'immobile è catastalmente conforme.



Figura B.9. Interno del bagno.

11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;

L'immobile periziato – sino al momento del suo pignoramento – non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica. Poiché le indagini hanno portato a concludere che esso non sia commerciabile, **l'Attestato di Prestazione Energetica non viene redatto neppure d'ufficio.**

11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastrati ...;

Il fabbricato incluso nel Lotto B risulta censito in Catasto dal 1996 ed è perciò dotato di identificativi catastali univoci che ne permettono l'esatta individuazione.



11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...;

La planimetria depositata in Catasto corrisponde esattamente allo stato di fatto rilevato sui luoghi ed è stata già prodotta in ALLEGATO B.3.

11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ...;

L'immobile è stato costruito dopo il 1991, poiché a tale anno risale la Concessione Edilizia n. 90/91 che ne autorizzava la costruzione. A seguito di difformità in sede di realizzazione, l'immobile deve oggi essere considerato abusivo ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...

L'immobile non fu realizzato nel rispetto delle vigenti norme a causa di difformità rispetto al progetto approvato. Con le norme attuali, tali difformità non sono sanabili.

11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...

L'immobile è completamente difforme da quanto autorizzato e dunque deve essere considerato abusivo nella sua totalità.

11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...

Assenza di qualunque forma di convenzione con il Comune.

4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...;

4) stima dei beni in base al valore di mercato ...;

Attività non eseguite perché l'immobile risulta non commerciabile. Non è neppure ipotizzabile la vendita del solo terreno, onerando l'acquirente della demolizione del fabbricato, perché il costo della demolizione, del trasporto a discarica delle macerie e relativi oneri di conferimento è superiore al valore di mercato del terreno nudo che ne potrebbe risultare.

12) verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, ...

Per l'immobile incluso nel Lotto B non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

6 LOTTO C

Composizione

Lotto costituito da un capannone ad uso deposito di materiale edile in Foggia, Via Troia, km 0,400, avente una superficie lorda di circa 928 mq. Al suo interno vi è una porzione attualmente soppalcata, per ulteriori 160 mq circa, adibita ad uffici ed archivio. Il capannone è ubicato entro un complesso immobiliare più ampio e non è – al momento – fisicamente indipendente; è comunque dotato di accesso esclusivo dalla retrostante Strada Diga Luigi Capaccio (già Strada Vicinale Posta Torre Bianca) ed è facilmente separabile dalle ulteriori unità che costituiscono il complesso.



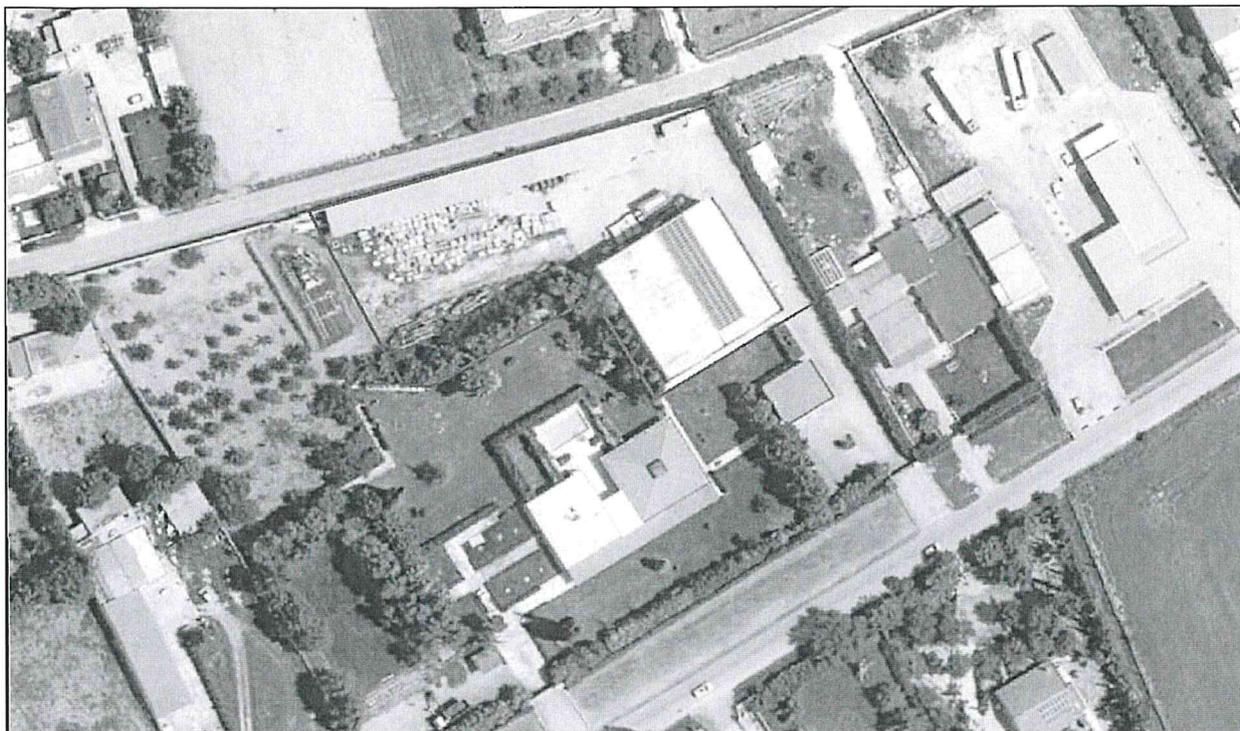


Figura C.2. Vista satellitare dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto C.

2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;

Il bene pignorato è individuato sull'immagine satellitare riportata in **Figura C.2**. Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,43855 N – 15,48796 E. Il cancello da cui trae l'odierno accesso è visibile in **Figura B.3** del precedente paragrafo, il suo accesso esclusivo sulla retrostante strada vicinale è invece raffigurato nella seguente **Figura C.3**.

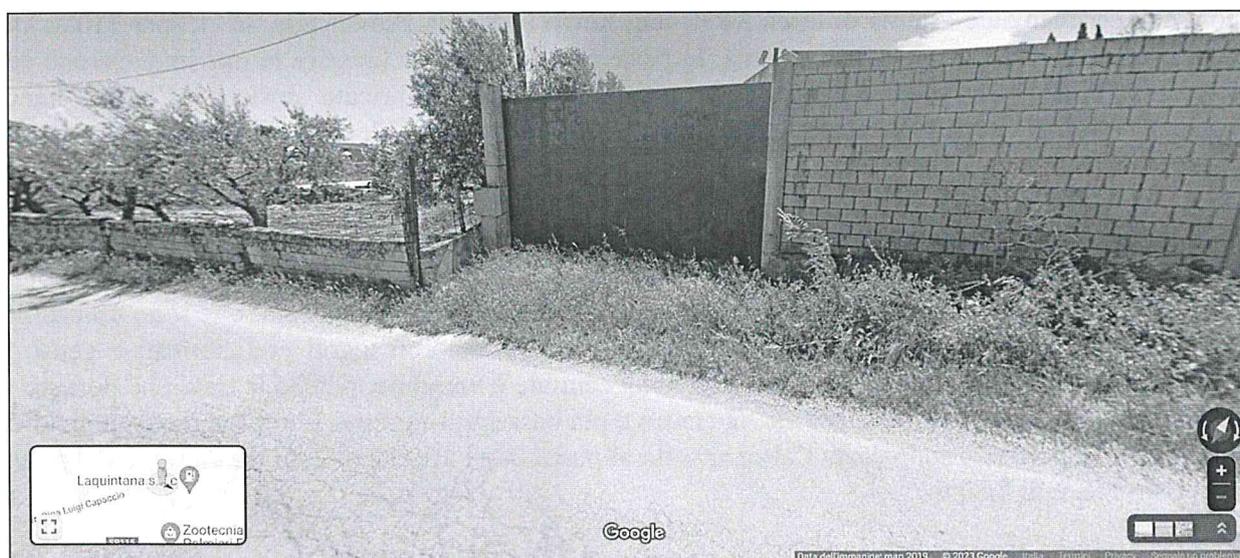


Figura C.3. Cancelli di accesso al Lotto C dalla Strada Vicinale Diga Luigi Capaccio (fonte: Google Street View, foto di maggio 2019).



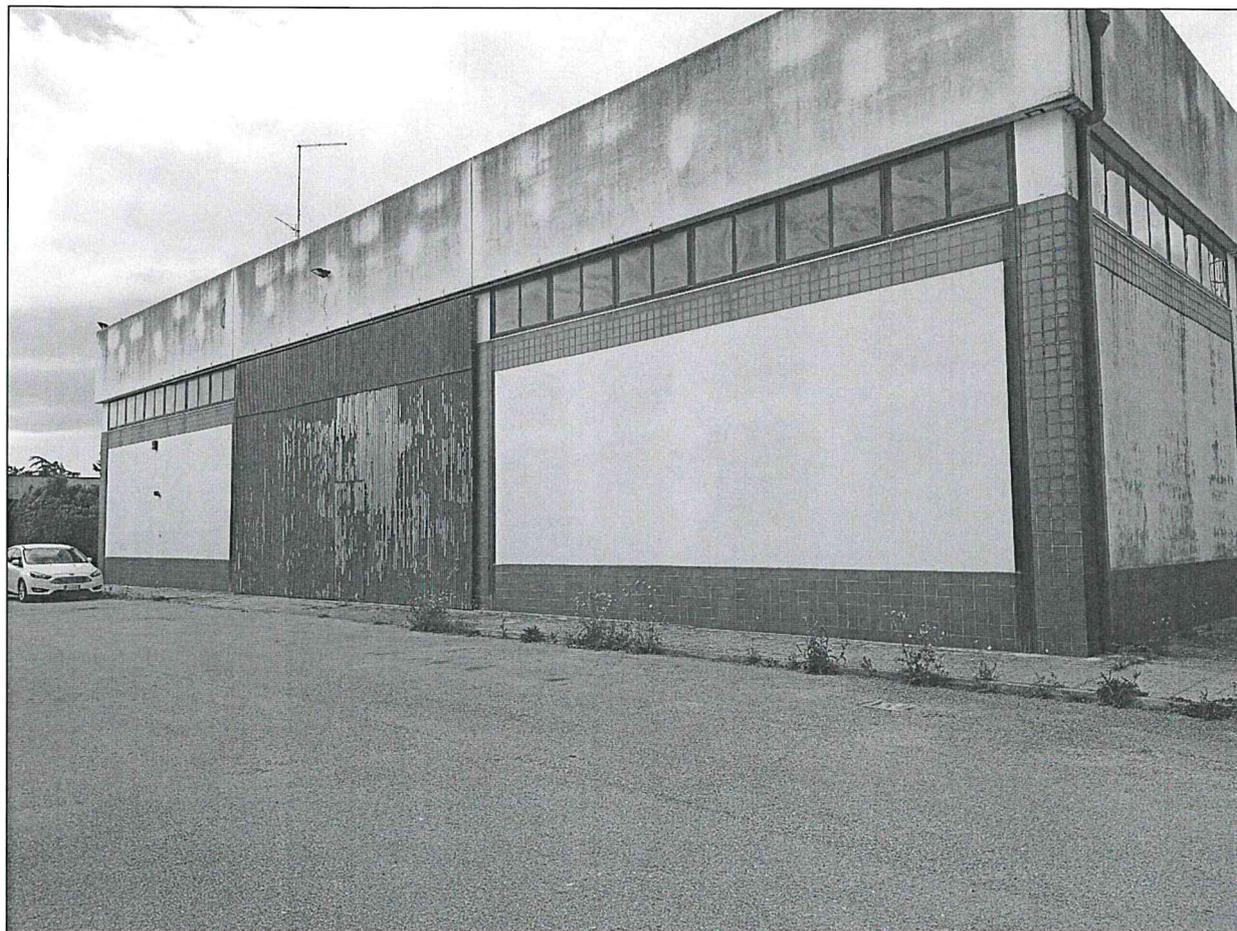


Figura C.4. Vista del capannone dagli spazi pertinenziali esterni.

3) analitica descrizione dei beni ...;

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Foggia e consiste in un capannone ad uso deposito, con area pertinenziale esterna di circa 3.270 mq, lungo la Strada Provinciale SP115 per Troia, km 0,400, senza civico. La superficie esterna, in parte pavimentata per favorire la movimentazione dei mezzi, è accatastata sulla stessa scheda planimetrica del fabbricato cosicché l'intero bene, comprensivo della detta pertinenza, è censito in Catasto al foglio 137, p.lla 187, sub. 2 con un solo identificativo.

Il capannone ha una struttura realizzata con elementi in calcestruzzo armato prefabbricato, con pilastri 50x50 cm ad interasse 10 m in una direzione e 7,50 m circa nell'altra. I pilastri sono dotati di baggioli su cui appoggiano le travi perimetrali e quelle del piano soppalcato, ove sono ubicati gli uffici. La copertura, non direttamente accessibile, è realizzata con tegoli prefabbricati e getto di completamento. L'altezza netta interna della zona centrale è variabile, perché le travi che portano il solaio sono a doppia pendenza, più alte al centro e più basse agli estremi. L'altezza media è di 7,00-7,10 m. Nella porzione soppalcata l'altezza sotto al piano degli uffici è di 3,80 m, l'altezza del piano uffici, invece, è di 2,80 m.

L'accesso all'interno del capannone avviene da 2 ampi portoni scorrevoli, ognuno di ampiezza netta pari a quella della maglia strutturale nella quale è posizionato: i 2 portoni hanno dunque rispettivamente una larghezza di 9,50 m e di 7,00 m. L'accesso agli uffici invece avviene direttamente dall'esterno attraverso un ingresso esclusivo ed indipendente: non vi è dunque la



possibilità di salire negli uffici dall'interno del capannone.

La superficie interna del piano terra è pari a circa 904 mq, al netto delle pareti perimetrali e comprensiva delle pareti interne. Di questa, una porzione pari a 746 mq netti è a tutta altezza, una porzione pari a 124 mq netti ha un'altezza dimezzata perché sottostante agli uffici e il resto della superficie è occupata dal vano scala. Al piano superiore vi sono solamente gli uffici, di superficie netta, ovviamente, pari a 124 mq, come quella ad essi sottostante.



Figura C.5. Interno del capannone, porzione a tutta altezza.

Il piano di calpestio del capannone è costituito da una pavimentazione industriale, le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati sormontati da finestre a nastro per l'illuminazione naturale. L'illuminazione serale è ottenuta mediante un abbondante numero di lampade al neon. L'impianto elettrico, interamente esterno alla struttura e ai paramenti murari, è comunque inserito entro appositi cavidotti e i comandi, le prese e i quadri sono apparsi a norma. Al piano del capannone non c'è impianto di riscaldamento, né impianto idrico e non c'è neppure il bagno.

Dall'esterno, mediante un ingresso esclusivo ed indipendente, si accede al piano degli uffici. Si entra dapprima in un piccolo atrio, sul quale si aprono le porte del bagno e del corridoio. Il corridoio conduce a 4 stanze, 2 per lato, e ad un ripostiglio sul fondo. Delle 4 stanze, sono dotate di finestra le sole stanze che affacciano verso l'esterno; le altre 2 stanze, rivolte verso l'interno del capannone, sono invece cieche, pur se le pareti (prefabbricate) sono dotate di riseghe per la possibile installazione di infissi.



Gli uffici sono pavimentati con mattonelle in gres ceramico di colore grigio chiaro, le pareti delle stanze sono finite con intonaco civile e tinteggiate in una tonalità di giallo paglierino, gli infissi interni sono in legno, quelli perimetrali in alluminio; è presente un controsoffitto, che però non contiene le lampade di illuminazione, essendo queste posizionate sulle pareti. L'impianto elettrico è apparso a norma, è inoltre presente l'impianto di riscaldamento, alimentato a gas, con caldaia posizionata in bagno.

Al momento dell'accesso, sia il capannone che gli uffici sono sembrati inutilizzati da tempo, cosa che può essere rilevata anche dalla documentazione fotografica; tuttavia, lo stato di manutenzione complessivo è apparso senz'altro accettabile.



Figura C.6. Interno di una delle stanze adibite ad ufficio.

All'esterno del capannone c'è un'area di pertinenza di estensione catastale nominale pari a 3.270 mq. Di questi, circa 560 mq sono occupati da una tettoia posta a ridosso del confine con la strada vicinale retrostante, avente dimensioni 7,20x78 m circa; i rimanenti 2.710 mq sono invece pavimentati per circa 1.000 mq e per la rimanente parte tuttora allo stato di terreno, ormai compattato dal transito dei mezzi.

L'intera area esterna è utilizzata per la movimentazione dei materiali e per il loro temporaneo deposito. Al momento del sopralluogo, sull'area esterna erano depositati dei *container* da cantiere, alcuni gruppi elettrogeni di grandi dimensioni, materiale edile vario, rifiuti e macerie edili da smaltire.



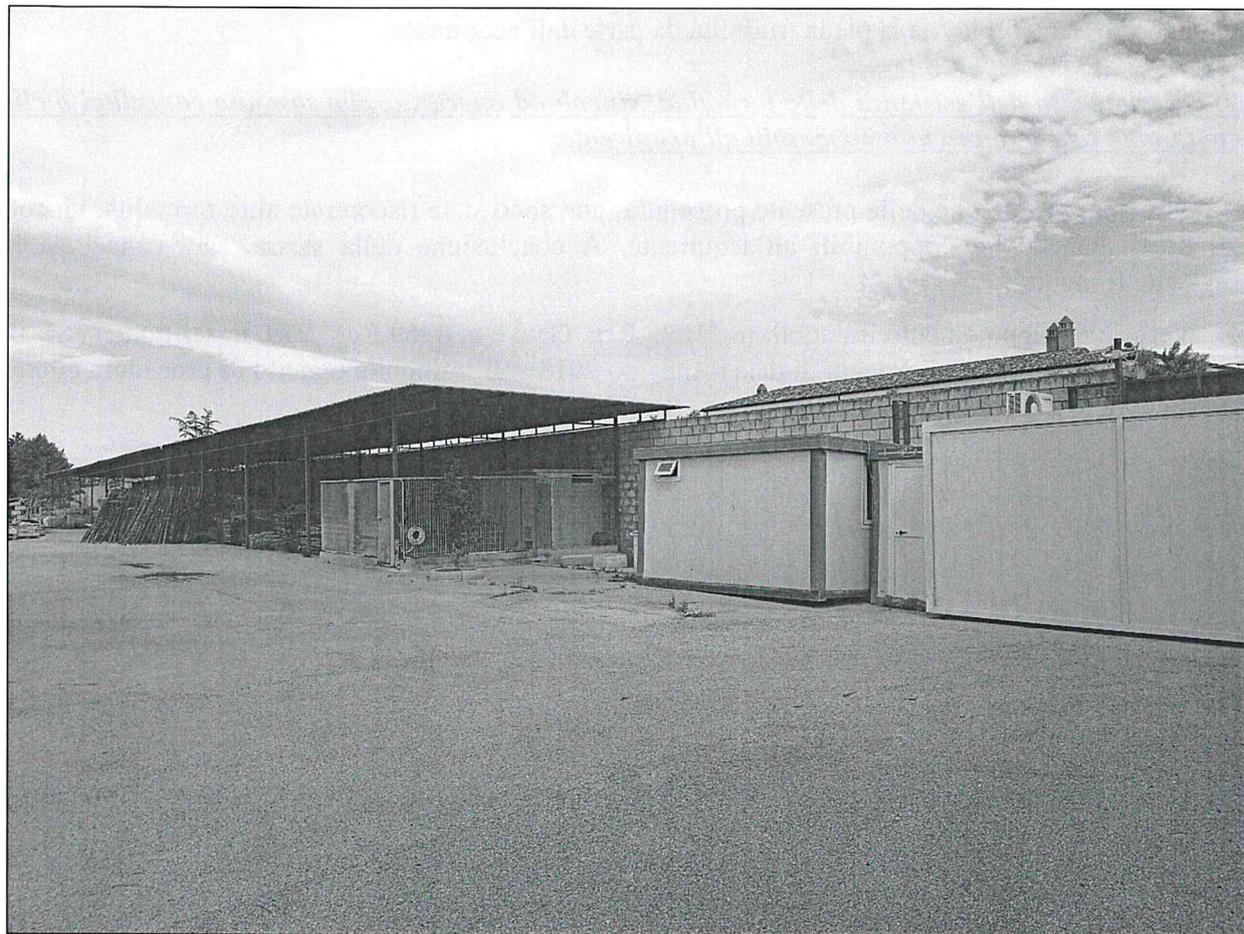


Figura C.7. Piazzale esterno di pertinenza. Di fronte la tettoia, sulla destra container da cantiere.

La planimetria del capannone, compreso il piano uffici, così come rilevata in sede di accesso ai luoghi, è riportata in **ALLEGATO C.2**, mentre la sua planimetria catastale è riportata in **ALLEGATO C.3**. Su quest'ultima sono altresì rappresentati gli spazi pertinenziali esterni, con la rispettiva destinazione.

5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura ...;

Il bene non è in comproprietà, né in comunione, appartenendo per intero al debitore esecutato.

7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...

Il lotto pignorato è attualmente nel materiale possesso del proprietario dello stesso, che ne ha la piena disponibilità.

Da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione in corso di validità aventi ad oggetto il bene pignorato. La nota con cui AdE ha formalmente comunicato l'assenza di contratti registrati è già stata prodotta in **ALLEGATO B.5**, cui si rimanda.

8) accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ...;

I beni non risultano soggetti ad alcuna formalità, vincolo od onere, né risultano diritti reali di



terzi che possano limitarne la piena fruibilità da parte dell'acquirente.

9) accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, ..., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Oltre alla trascrizione della presente procedura, non sono state riscontrate altre formalità, vincoli od oneri, benché non opponibili all'acquirente. A conclusione della stessa, sarà cancellata la seguente formalità:

- Verbale di pignoramento immobili n. 11092 Reg. Gen. e n. 8369 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Foggia in data 4 maggio 2018 sull'immobile oggetto di procedura contro il debitore



Figura C.8. Piazzale esterno di pertinenza. Gruppi elettrogeni e materiale edile in deposito.

10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ...;

Il fabbricato appartenente al Lotto C è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 90 dell'8 agosto 1991 (pratica edilizia 135/E/91), già prodotta in **ALLEGATO B.6**. La detta C.E. riguardava la costruzione di un capannone, di una palazzina uffici e di un alloggio per il custode ma agli atti del Comune di Foggia ad essa non risulta allegato alcun elaborato di progetto.

Nonostante le reiterate richieste, il Comune di Foggia ha infine dichiarato di non essere in grado di reperire gli originali elaborati grafici di progetto per cui non è possibile confrontare quanto autorizzato con quanto realizzato. La ricerca effettuata presso gli Archivi del Genio Civile della



Regione Puglia, ubicati in Foggia, in Via delle Vittime Civili, 32, ha comunque consentito di risalire alle tavole di progetto depositate al Genio Civile ai sensi delle vigenti norme sismiche.

Sugli elaborati reperiti al G.C. (ivi archiviati come pratica 1340 del 22 ottobre 1991, prot. 22103) non sono rappresentati tutti gli immobili autorizzati, ma solo il capannone e l'alloggio per il custode. Non è stato possibile stabilire se le tavole relative alla palazzina uffici siano state smarrite o se non siano state mai depositate.

Ad ogni modo, si deve ritenere che quanto depositato al Genio Civile sia conforme agli elaborati di progetto approvati dal Comune di Foggia, sia per i timbri presenti sulle tavole di progetto, sia per la dichiarazione di conformità che accompagna i detti elaborati, già prodotta in **ALLEGATO B.7**. Il progetto depositato al Genio Civile viene qui prodotto in **ALLEGATO C.4** per quanto attiene alla testatina, ad un prospetto e ad una sezione e in **ALLEGATO C.5** per quanto attiene alla planimetria, le cui dimensioni eccessive hanno comportato la necessità di riprodurre la tavola in un maggior rapporto di scala.

Il confronto tra il progetto depositato e quanto di fatto realizzato, rappresentato nella planimetria rilevata, evidenzia una serie di difformità che rendono il bene attualmente incommerciabile.

In primo luogo, si rileva la variazione di dimensioni in pianta, poiché l'opera realizzata ha una superficie pari a circa la metà di quanto autorizzato. Per contro, la sua altezza è maggiore, benché di poco. Inoltre è oggi presente un piano uffici, non autorizzato. Tutte queste variazioni hanno comportato il ricorso ad una struttura completamente differente (gli originari pilastri 40x40 cm con passo 5,00 m in entrambe le direzioni sono stati sostituiti da pilastri 50x50 cm con passo di 10 m in una direzione e circa 7,50 m nell'altra) e – ovviamente – a differenti fondazioni.

Si ritiene che la notevole riduzione di superficie e di volume rispetto a quanto autorizzato, pur se con qualche difficoltà amministrativa, possa comunque consentire la sanatoria delle difformità. Si deve infatti supporre che, a suo tempo, siano stati versati gli oneri concessori in misura molto maggiore rispetto ai volumi effettivamente realizzati e che tale circostanza possa contribuire al rilascio di un Permesso in sanatoria. La norma attuale (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 34), infatti, presuppone che le difformità siano sempre effettuate a vantaggio del proprietario e perciò, quando queste non possono essere rimosse senza pregiudicare la porzione rimanente, prevede una sanzione pari al doppio del valore venale della parte difforme, assumendo implicitamente che vi sia stato un aumento del valore venale. Nulla prevede per il caso in cui le difformità abbiano determinato una riduzione di valore dell'opera. Per questa ragione, l'eventuale rilascio di un Permesso in sanatoria deve essere concordato con il Comune e certamente questa operazione non può essere fatta né dal Tribunale, né può essere demandata ad un eventuale acquirente (posto che nelle attuali condizioni si riesca a trovare un modo legittimo di porre in vendita il bene). Da valutare – sotto il profilo giuridico – se questo tentativo, con l'autorizzazione del Tribunale, possa essere effettuato dal creditore, in luogo del debitore.

Allo stato attuale, per quanto di competenza dello scrivente CTU, il giudizio sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato è negativo.

11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;

Anche nell'ipotesi che il bene possa essere destinato alla vendita, la destinazione d'uso a deposito rende non necessario l'Attestato di Prestazione Energetica, poiché tale destinazione d'uso è espressamente compresa tra i casi di esclusione di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, art. 3.





Figura C.9. Interno del capannone, piano uffici, stanza adibita ad archivio.

11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...:

Il bene incluso nel Lotto C risulta censito in Catasto dal 1996 ed è perciò dotato di identificativi catastali univoci che ne permettono l'esatta individuazione.

11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...:

La planimetria depositata in Catasto corrisponde esattamente allo stato di fatto rilevato sui luoghi ed è stata già prodotta in ALLEGATO C.3.

11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ...:

L'immobile è stato costruito dopo il 1991, poiché a tale anno risale la Concessione Edilizia n. 90/91 che ne autorizzava la costruzione. Copia della detta C.E. è stata già prodotta in ALLEGATO B.6.

11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...

L'immobile non fu realizzato nel rispetto delle vigenti norme a causa di difformità rispetto al progetto approvato. Tali difformità sono già state descritte in risposta al quesito n. 3 e se ne fa



ulteriore cenno in risposta al quesito che segue.

11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...

Il capannone fu autorizzato per una superficie lorda di 60,80 x 30,80 m ed un'altezza lorda di 7,15 m fuori terra. L'opera è stata tuttavia realizzata con una notevole riduzione di volume ed attualmente ha dimensioni lorde in pianta pari a 30,42 x 30,50 m. Mediamente (poiché la copertura presenta delle falde inclinate), la sua altezza lorda è di 7,40 m.

Al suo interno, per una porzione di 124 mq posizionati in un angolo, è stato realizzato un piano uffici servito da una scala con accesso esclusivo dall'esterno.

Le differenti dimensioni e la creazione del piano uffici hanno comportato una variazione della struttura portante inizialmente prevista cosicché da pilastri 40x40 cm con passo di 5,00 m nelle due direzioni si è passati a pilastri 50x50 cm con passo di 10,00 m in una direzione e passo di 7,50 m nell'altra. La modifica della struttura in elevazione ha, chiaramente, comportato anche una modifica nelle opere di fondazione.

Poiché la struttura è priva di collaudo e dunque la pratica presso il Genio Civile formalmente non è mai stata chiusa, si ritiene possibile la presentazione di una variante strutturale che possa sanare le difformità dell'opera per quanto attiene alla parte edilizia. Parimenti, considerata la notevole riduzione di volume, si ritiene possibile – previa procedura concordata con il Comune – conseguire un Permesso in sanatoria che possa legittimare l'opera così come realizzata.

Al momento, per via delle descritte difformità, l'opera non è commerciabile.

11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...

Assenza di qualunque forma di convenzione con il Comune.

4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...;
4) stima dei beni in base al valore di mercato ...;

Attività non eseguite perché l'immobile risulta non commerciabile. Non è neppure ipotizzabile la vendita del solo terreno, onerando l'acquirente della demolizione del fabbricato, perché il costo della demolizione, del trasporto a discarica delle macerie e relativi oneri di conferimento è superiore al valore di mercato del terreno nudo che ne potrebbe risultare.

12) verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, ...

Il bene non ha destinazione residenziale e dunque non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

7 LOTTO D

Composizione

Lotto costituito da una villa unifamiliare in Foggia, lungo Via Troia, km 0,400, comprensiva degli spazi esterni di pertinenza, per una superficie complessiva di 7.734 mq. Dotata di numerosi ed



ampi vani più servizi, con ulteriori vani e locali di servizio al piano interrato, per un totale di 27 vani catastali. All'esterno dispone di un giardino di pertinenza, di una piscina scoperta, di un campo da tennis, di un locale adibito a deposito e di parcheggi auto. Interamente recintata e nascosta alla vista dall'esterno mediante siepe perimetrale.

2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ...;

Il bene che costituisce il lotto D è ubicato lungo la Strada Provinciale SP115 che collega Foggia a Troia, solitamente indicata come Via Troia, talvolta come Strada S. Paolo o Contrada Santa Cecilia, km 0,400.

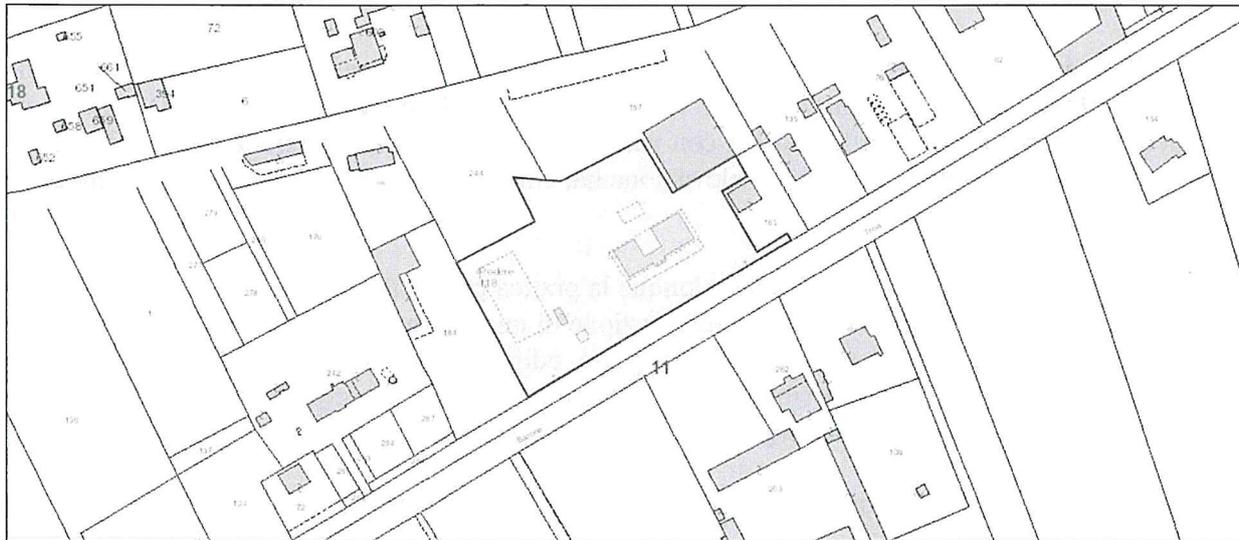


Figura D.1. Estratto di mappa catastale (foglio 137, p.lla 186) raffigurante il bene che costituisce il Lotto D.

In **Figura D.1** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella ove è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In **ALLEGATO D.1** è invece prodotto l'estratto di mappa catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Con riferimento alla **Figura D.1**, i confini catastali del bene *de quo*, in senso antiorario, sono costituiti da Via Troia, da cui si ha accesso all'unità immobiliare pignorata, dalla particella 185 (alloggio del custode), dalla particella 186 (capannone ad uso deposito), dalla particella 244 (terreno agricolo), tutte di proprietà dell'esecutato, e dalla adiacente particella 184, di proprietà degli

Si tratta di una villa unifamiliare costituita da un solo piano fuori terra, di superficie coperta lorda pari a 404 mq, e da un piano seminterrato, di superficie coperta lorda pari a 201 mq. In catasto, l'unità immobiliare pignorata è censita al foglio 137 del Comune di Foggia, particella 186, sub. 5, categoria A/7, consistenza 27 vani. L'accesso avviene da un doppio cancello, pedonale/carrabile, al km 0,400 di Via Troia, senza numero civico.

Gli spazi circostanti al fabbricato, fino alla concorrenza dell'intera superficie della particella, sono di pertinenza esclusiva, non hanno un numero di subalterno proprio e sono rappresentate sulla stessa scheda catastale dell'unità principale. La quasi totalità di questi spazi, fatti salvi i vialetti pedonali e i piccoli tratti pavimentati per l'accesso con le autovetture, sono interamente destinati a giardino, per un totale di ulteriori 7.330 mq. All'interno di questi spazi pertinenziali sono inoltre stati realizzati un campo da tennis, una piscina ed un locale deposito.



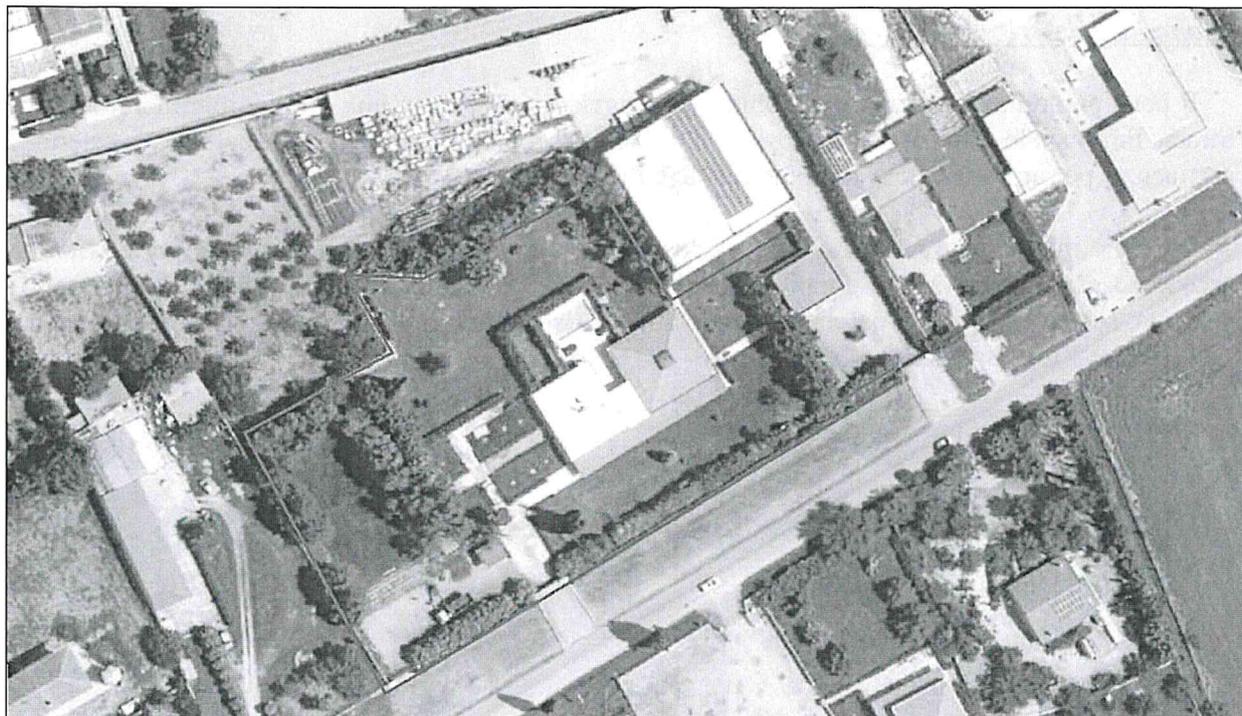


Figura D.2. Vista satellitare dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto D.

2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;

Il bene pignorato, già univocamente individuato nel precedente paragrafo, è stato altresì indicato sull'immagine satellitare riportata in **Figura D.2**. Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,43810 N – 15,48777 E.

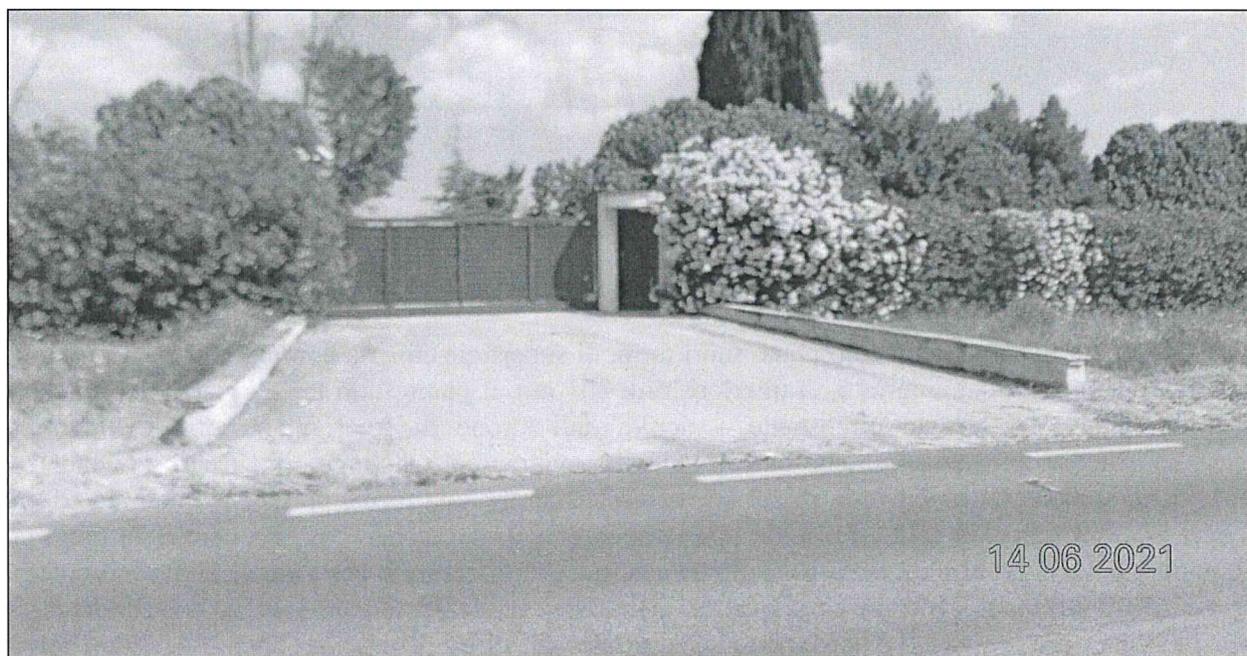


Figura D.3. Cancelli di accesso al Lotto D dalla Strada Provinciale SP115 per Troia.



3) analitica descrizione dei beni ...:

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Foggia e consiste in una villa unifamiliare, lungo la Strada Provinciale SP115 per Troia, km 0,400, senza civico, comprensiva degli spazi esterni di pertinenza, per una superficie complessiva di 7.734 mq.

Il bene è interamente recintato ed è nascosto alla vista dall'esterno da una siepe perimetrale. Si accede ad esso attraverso un doppio cancello, carrabile/pedonale, che immette in un vialetto che presenta, subito a sinistra, i parcheggi per le auto. Proseguendo lungo il vialetto si può arrivare con l'auto fino all'ingresso della villa.



Figura D.4. Vista della villa dal parcheggio posto sulla sinistra del vialetto.

La villa è costituita da un solo piano fuori terra, di superficie coperta complessiva pari a 404 mq lordi, e da un piano seminterrato, di ulteriori lordi 201 mq. Il piano fuori terra – rialzato di circa 90 cm dal piano del terreno circostante – deriva dall'unione di 2 originari corpi di fabbrica, successivamente accorpati, ma che tuttora risultano chiaramente distinguibili. Il corpo di fabbrica originario si sviluppa su 2 livelli, di cui uno seminterrato, ha una forma pressoché quadrata ed una copertura con tetto a 4 falde. Le falde non convergono in un vertice comune perché la porzione superiore della copertura è tronca in modo da costituire un lucernario per l'ampia superficie interna del corpo di fabbrica. L'altezza netta interna è variabile; mediamente vale 3,40 m. Il secondo corpo di fabbrica, più recente, è distaccato dal primo di circa 9 m, ha anch'esso una forma tendenzialmente quadrata ed una copertura piana non accessibile. La sua altezza interna è di 3,10 m. L'unione dei 2 corpi di fabbrica è stata ottenuta mediante un terzo corpo, in posizione intermedia,



che funge da collegamento.

Complessivamente la villa ha una consistenza di 27 vani catastali, anche se in realtà non dispone di 27 vere e proprie stanze. Ciò perché il vano catastale è un'unità di misura convenzionale che corrisponde al massimo a 20-25 mq per cui, ad esempio, il grande salone di circa 150 mq benché privo di tramezzi viene catastalmente computato come 6-7 vani. E così pure avviene per tutti gli altri ampi spazi di cui la villa dispone.



Figura D.5. Vista del grande salone che occupa – da solo – un intero corpo di fabbrica.

Il grande salone di cui si è detto, che da solo occupa un intero corpo di fabbrica, dispone di un accesso indipendente che non è però l'accesso principale all'abitazione. L'accesso principale, infatti, si trova nel corpo di fabbrica originario ed immette in un altro grande salone, di dimensioni più contenute ma comunque notevoli, poiché pari a 68 mq circa. Questo secondo salone funge da distribuzione per tutti gli altri ambienti della villa, costituiti – al piano rialzato – da 2 bagni, da 3 camere da letto e da una cucina/pranzo. Esso è inoltre dotato di una grande scala in legno per la discesa al piano seminterrato.

Al piano sottostante, la scala immette in un ulteriore ed ampio salone sul quale si aprono tutte le stanze ivi ubicate, non essendo presente alcun disimpegno, funzione svolta dal salone. Oltre a questo, al piano inferiore sono presenti una cucina/pranzo, un bagno con lavanderia all'interno e 2 stanze da letto. Poiché il piano è seminterrato, tutte le finestre sono collocate immediatamente al disotto del solaio e la loro altezza ridotta viene compensata con un'ampia larghezza.

Tutte le stanze, anche quelle del piano inferiore, sono apparse luminose e sufficientemente



aerate. Gli accessi ai luoghi sono stati effettuati nei mesi estivi ma si può ritenere che queste condizioni permangano anche nei mesi invernali, poiché la villa presenta aperture orientate verso tutte le direzioni cardinali. Inoltre, il corpo di fabbrica originario, al centro delle 4 falde che costituiscono il tetto, dispone di un ampio lucernario per l'illuminazione diurna del grande salone sottostante. Nel pavimento del salone è altresì realizzata una porzione vetrata che consente l'illuminazione diurna anche del piano seminterrato.



Figura D.6. Lucernario inglobato nella copertura, al disopra del salone.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate con colori chiari. Al piano inferiore alcune pareti sono rivestite con mattoncini faccia vista in laterizio. Al piano superiore, le pareti dei bagni sono rivestite in marmo mentre al piano inferiore e in entrambe le cucine sono rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti del piano superiore sono quasi tutti realizzati con *parquet*, ad eccezione di quelli dei bagni, realizzati in marmo, e quelli della cucina, in gres porcellanato. Al piano inferiore l'intera superficie è invece pavimentata con mattonelle in cotto toscano.

Gli impianti elettrici sono apparsi a norma, c'è un impianto di riscaldamento con ventilconvettori ad aria ma ci sono anche i termosifoni. Non è stato però possibile capire se l'impianto dei termosifoni fosse funzionante, né è stato prodotto il libretto di manutenzione della caldaia. Risultano altresì installati l'impianto citofonico, quello di ricezione TV e quello di videosorveglianza.

In generale, lo stato di manutenzione riscontrato è elevato: l'immobile risulta infatti abitato e, come tale, viene mantenuto.



All'esterno, su tutti i suoi lati, la villa dispone di un largo ballatoio che consente di percorrere l'intero perimetro. Sul fronte anteriore il terreno è stato colmato e portato al livello del ballatoio cosicché sul fronte principale il ballatoio è posto in piano con il giardino antistante. Su questo fronte è stata realizzata un'ampia tettoia sostenuta da pilastri che funge da porticato ed ornamento della facciata principale, oltre a mantenerla in ombra.



Figura D.7. Fronte principale della villa, con l'ampio porticato antistante.

Sul fronte anteriore e su quelli laterali, le pareti esterne della villa sono rivestite con mattoncini nella porzione corrispondente al secondo corpo di fabbrica (lato di sinistra), con scorza di pietra applicata ad *opus incertum* nella parte centrale che funge da collegamento tra i 2 corpi e con mattonelle nella porzione corrispondente al primo corpo di fabbrica (lato di destra). Sul fronte posteriore, invece, le pareti sono semplicemente intonacate e tinteggiate di bianco.

Sul retro della villa, è stata realizzata una piscina, avente dimensioni di 10,50x6,00 m circa. Lo spazio tra la villa e la piscina è ricoperto con erba sintetica in modo che sia possibile avvicinarsi a questa a piedi scalzi. Lungo il bordo della piscina c'è invece uno spazio per posizionare le sdraio.

Defilato rispetto alla posizione della villa, in prossimità del confine con la p.lla 184, c'è un campo da tennis oltre il quale sono posizionate delle porte da calcio, in modo che rimuovendo la rete questo possa trasformarsi in un campo da calcetto. Alla data del sopralluogo, il campo è apparso funzionante, o – in ogni caso – ben mantenuto, perché la rete era nuova e le linee a terra ben marcate. Lungo il perimetro vi sono inoltre delle torri-faro che consentono il suo utilizzo anche nelle ore notturne.



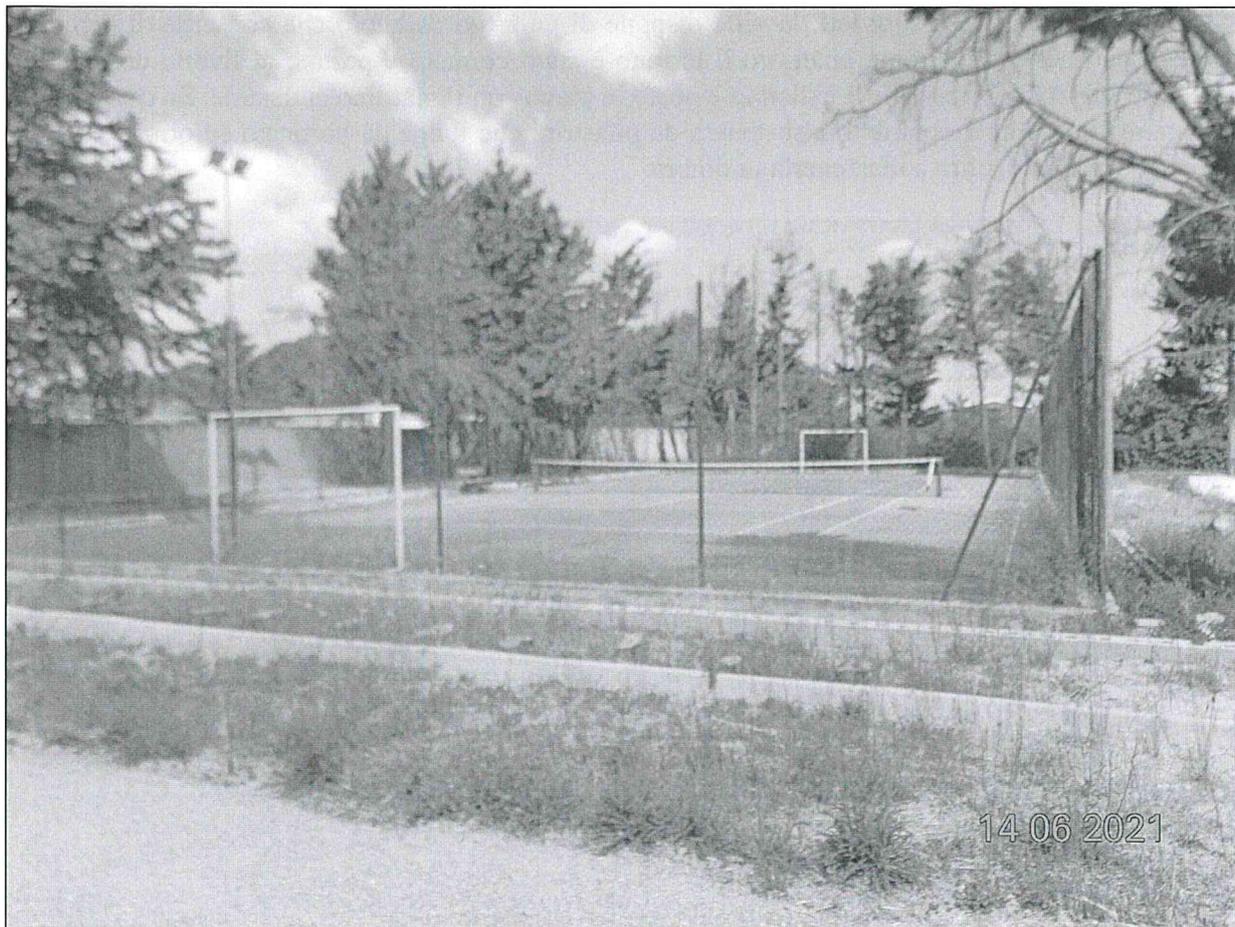


Figura D.8. Campo da tennis/calciotto.

La rimanente parte delle aree di pertinenza è sistemata a giardino, ad eccezione, come già anticipato, di una superficie pavimentata con funzione di parcheggio subito a sinistra dopo l'accesso dalla strada provinciale. Tale area è antistante al campo da tennis/calciotto, per cui è plausibile che sia stata lì realizzata per rendere indipendente l'uso del campo da quello della villa.

L'immobile non è in condominio, quindi non vi sono proprietà comuni, né tabelle millesimali, né spese fisse condominiali. Le planimetrie dell'immobile, distinte per piano, così come rilevate in sede di accesso ai luoghi, sono riportate negli **ALLEGATI D.2** e **D.3** mentre la sua planimetria catastale è riportata in **ALLEGATO D.4**.

5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura ...;

Il lotto appartiene per intero ed in piena proprietà al debitore esecutato.

7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...

Il lotto pignorato è nel materiale possesso del _____ proprietario dello stesso ma in esso risulta stabilita la residenza della moglie, come da Certificato di residenza della sig _____ rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Foggia che si produce in **ALLEGATO D.5**.

Chiaramente, la _____ risiede in quanto moglie del _____ non ha



per tale immobile un contratto registrato in data anteriore al pignoramento. L'attestazione di assenza di contratti registrati per i beni pignorati rilasciata dall'Agenzia delle Entrate è stata già prodotta in **ALLEGATO B.5**.

In ultimo, a conferma dello stato di possesso del bene, è stato altresì verificato presso il Servizio Politiche Fiscali del Comune di Foggia che il soggetto passivo dei tributi locali (IMU e TARI) risultava essere il debitore esecutato.



Figura D.9. Piscina e prospetto esterno della villa.

8) accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ...;

I beni non risultano soggetti ad alcuna formalità, vincolo od onere, né risultano diritti reali di terzi che possano limitarne la piena fruibilità da parte dell'acquirente.

9) accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, ..., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Oltre alla trascrizione della presente procedura, non sono state riscontrate altre formalità, vincoli od oneri, benché non opponibili all'acquirente. A conclusione della stessa, sarà cancellata la seguente formalità:

- Verbale di pignoramento immobili n. 11092 Reg. Gen. e n. 8369 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Foggia in data 4 maggio 2018 sull'immobile oggetto di procedura contro



il debitore

10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ...:

La realizzazione di un fabbricato all'epoca indicato come "palazzina uffici" era prevista – e come tale autorizzata – già nella Concessione Edilizia n. 90 dell'8 agosto 1991 (pratica edilizia 135/E/91), prodotta in **ALLEGATO B.6**. Agli atti del Comune di Foggia ad essa non risulta tuttavia allegato alcun elaborato di progetto.

Nonostante le reiterate richieste, il Comune di Foggia ha infine dichiarato di non essere in grado di reperire gli originali elaborati grafici di progetto per cui non è possibile confrontare quanto autorizzato con quanto realizzato. Analoga ricerca effettuata presso gli Archivi del Genio Civile della Regione Puglia, ubicati in Foggia, in Via delle Vittime Civili, 32, ha avuto, a sua volta, esito negativo poiché è stato ivi possibile ritrovare le tavole di progetto depositate per il capannone e per l'alloggio del custode – pure autorizzati con la stessa Concessione – ma nulla risulta depositato per la palazzina uffici.

Sia che le tavole siano andate smarrite, sia che non siano mai state presentate, è comunque possibile supporre che l'opera realizzata fosse totalmente difforme da quanto autorizzato. Ciò perché, successivamente, per ognuno dei 2 corpi di fabbrica che compongono la villa, sono state presentate 2 distinte sanatorie, entrambe approvate.

Ne consegue che, benché dotato di Concessione Edilizia, ma realizzato in difformità di quanto assentito, il fabbricato è stato poi legittimato con il rilascio delle Concessioni in Sanatoria n. 239/1997 del 24 febbraio 1997, pratica n. 813/E/95 (corpo di fabbrica originario, porzione di destra) e n. 508/97 del 21 aprile 1997, pratica 814/E/95 (corpo di fabbrica successivo, porzione di sinistra). Entrambi i provvedimenti sono qui prodotti, rispettivamente, come **ALLEGATI D.6 e D.7**.

Si può dunque affermare che, a prescindere dalle precedenti violazioni, il fabbricato pignorato, nel suo stato attuale, è legittimo e regolare sia sotto il profilo edilizio, che sotto quello urbanistico in virtù della conseguita sanatoria. Per la coincidenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato sui luoghi, si può altresì affermare che esso è anche catastalmente conforme.

Non è stato rinvenuto il Certificato di agibilità/abitabilità, che deve ritenersi perciò assente. A riguardo, tuttavia, la giurisprudenza maggioritaria è orientata nel ritenere ad esso equivalente lo stesso provvedimento di sanatoria, il cui rilascio, di per sé, implica l'agibilità e l'abitabilità dell'immobile sanato. Il fabbricato è inoltre dotato di Certificato di Idoneità Statica, depositato con la richiesta di sanatoria, equivalente al collaudo e qui prodotto in **ALLEGATO D.8**.

Successivamente al completamento del fabbricato, con Denuncia di Inizio Attività prot. 74210 del 4 settembre 2007, registrata come pratica edilizia n. 742/E/2007, sul fronte principale del fabbricato fu realizzata l'attuale tettoia in legno ivi presente. Di questa pratica, a firma dell'ing. producono qui in **ALLEGATO D.9** solamente l'istanza e 2 elaborati grafici di progetto.

Ferma restando la regolarità del fabbricato, negli spazi esterni di pertinenza sono però presenti degli abusi, di cui si dirà più estesamente in risposta al **quesito 11e**.

In ultimo, poiché il terreno di pertinenza della villa ha un'estensione superiore a 5.000 mq, si produce in **ALLEGATO D.10** il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato per esso dal Comune di Foggia.



11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;

L'immobile periziato – sino al momento del suo pignoramento – non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per sopperire alla sua mancanza, considerata l'espressa richiesta del G.E., l'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto dallo scrivente CTU e regolarmente depositato al Catasto Energetico Regionale istituito presso la Regione Puglia. Il codice univoco attribuito dal sistema al deposito effettuato è **7102423000413762** e può essere utilizzato per prelevare copia dell'APE direttamente dal Catasto Energetico Regionale. Ad ogni modo, una copia dell'Attestato, firmata digitalmente, è prodotta in **ALLEGATO D.11** alla presente Relazione.



Figura D.10. Interno della villa, cucina del piano rialzato.

11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...;

L'unità immobiliare inclusa nel Lotto D risulta censita in Catasto dal 1996 ed è perciò dotata di identificativi catastali univoci che ne permettono l'esatta individuazione.

11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...;

La planimetria depositata in Catasto corrisponde esattamente allo stato di fatto rilevato sui luoghi ed è stata già prodotta in **ALLEGATO D.4**.



11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1° 9.1967, ...;

L'immobile è stato costruito dopo il 1991, poiché a tale anno risale la Concessione Edilizia n. 90/91 che ne autorizzava la costruzione. A seguito di difformità in sede di realizzazione, l'immobile ha poi ottenuto 2 provvedimenti di sanatoria che lo legittimano nel suo attuale stato di fatto.

I detti provvedimenti sono già stati prodotti in **ALLEGATO D.6** (Concessione in sanatoria n. 239/97, relativo alla pratica n. 813/E/95) ed in **ALLEGATO D.7** (Concessione in sanatoria n. 508/97, relativo alla pratica n. 814/E/95).

11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...

L'immobile non fu realizzato nel rispetto delle vigenti norme a causa di difformità rispetto al progetto approvato. Tali difformità sono comunque poi state sanate con il rilascio delle Concessioni Edilizie in sanatoria.

11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...

Successivamente alle intervenute sanatorie, il fabbricato deve considerarsi regolarizzato. Negli spazi esterni di pertinenza sono tuttavia presenti degli abusi, consistenti in un campo da tennis/calciotto e in una piscina, che di seguito si descrivono.

Il campo da tennis/calciotto è ubicato subito dopo l'accesso al compendio, sul lato sinistro. Si tratta di un campo in terra battuta, di dimensioni complessive di circa 38x19 m, interamente racchiuso entro una recinzione realizzata con paletti in ferro e rete a maglie metalliche di altezza pari a 4 m. Come già anticipato, il campo è altresì dotato di impianto di illuminazione notturna. Nel suo stato alla data dell'accesso ai luoghi, esso è documentato nella foto di **Fig. D.8**.

La piscina, ad uso familiare, è ubicata sul retro della villa e misura circa 10,50x6,00 m. La sua profondità è variabile da 1,5 m a 3,0 m circa. Alla data dell'accesso ai luoghi si presentava così come documentato nella foto di **Fig. D.9**.

Per la realizzazione di queste opere fu presentata al Comune di Foggia la pratica edilizia n. 432/E/2022, acquisita al prot. 25634 del 8 aprile 2002, che qui non si produce, poiché bocciata. Si ritiene invece più significativo produrre l'ingiunzione alla sospensione dei lavori inoltrata dal Comune di Foggia all'odierno esecutato, prot. 3476 del 15 aprile 2022, in **ALLEGATO D.12**.

Le opere furono tuttavia ugualmente realizzate e devono pertanto essere considerate abusive. In sede di stima, saranno perciò computati in detrazione i costi per la loro rimozione mentre la superficie da essi attualmente occupata sarà considerata come terreno di pertinenza.

stima dei costi di regolarizzazione

Per la regolarizzazione delle difformità negli spazi esterni, l'unica strada percorribile è la rimozione delle opere.

Per la verità, si ritiene che il campo da tennis, per via delle vigenti norme in materia edilizia, se realizzato oggi – previa presentazione di adeguata pratica – non sarebbe più un abuso. Tuttavia, poiché è nota all'Amministrazione l'epoca della sua realizzazione, fissata alla data di presentazione



della pratica edilizia n. 742/E/2007, e poiché l'opera ha ricevuto un esplicito diniego, venendo ugualmente realizzata in violazione della diffida già prodotta in **ALLEGATO D.12**, non si può percorrere la strada della sanatoria. Per la piscina occorre invece il Permesso di Costruire e dunque non vi sono dubbi che vada rimossa.

Per la rimozione del campo da tennis si computa la rimozione della recinzione (ma non quella delle torri faro, perché il debitore è libero di portarle via oppure – se le lascia – il valore delle torri faro compensa la spesa per la loro rimozione) e la sostituzione del fondo del campo, per uno spessore di 20 cm, con terreno di apporto (si assume cioè l'ipotesi che sotto il fondo del campo sia stato realizzato un drenaggio). Si computa altresì il costo dello smaltimento dei materiali di risulta ed il costo di acquisto del terreno di apporto.

Con le voci del Prezzario della Regione Puglia 2022, il costo totale per la rimozione del campo da tennis determinato nelle ipotesi sopra esposte è pari a 9.213,86 euro.

Per la rimozione della piscina si computa la demolizione del muro di contenimento fino alla profondità di 1 m dal piano campagna e il riempimento con terreno di apporto. Non vi sono costi di smaltimento perché le macerie derivanti dalla demolizione del muro restano seppellite sul fondo dell'opera.

Con le voci del Prezzario Puglia 2022, il costo totale per la rimozione della piscina è pari a 4.769,70 euro.

In cifra tonda, per la rimozione degli abusi saranno dunque detratti complessivi **14.000 euro**.

11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...

Assenza di qualunque forma di convenzione con il Comune.

4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...:

Poiché le singole superfici che concorrono alla superficie totale dell'immobile non hanno lo stesso valore di mercato, in conseguenza della diversa utilità e fruibilità di ognuna, si procede alla loro omogeneizzazione mediante applicazione di opportuni coefficienti in accordo alle indicazioni di cui all'Allegato 5) del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni pubblicato dall'OMI, versione 2.0, revisione del 2 gennaio 2018, liberamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, trattandosi di una unica unità immobiliare con destinazione residenziale coincidente con l'intero edificio, si farà qui riferimento al paragrafo 1.2 del detto Allegato.

In accordo con le regole di misurazione suggerite dal Manuale OMI, la superficie dei vani principali comprende l'intero spessore dei tramezzi interni ed uno spessore pari alla metà dei muri perimetrali, con un limite di 25 cm, ove condivisi con altre unità, ovvero l'intero spessore, con un limite di 50 cm, dei muri perimetrali non condivisi. Se c'è una scala interna, la sua superficie viene computata una sola volta, indipendentemente dai piani collegati. La superficie dei balconi viene sempre considerata fino al filo esterno del perimetro, la superficie dei locali accessori, per quanto attiene agli spessori dei muri, segue le regole di quella dei vani principali. Infine, tutte le superfici vanno arrotondate al metro quadro intero più prossimo.

In presenza di giardini, corti e similari, le corrispondenti superfici vengono computate al 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità e al 2% per la porzione eccedente.



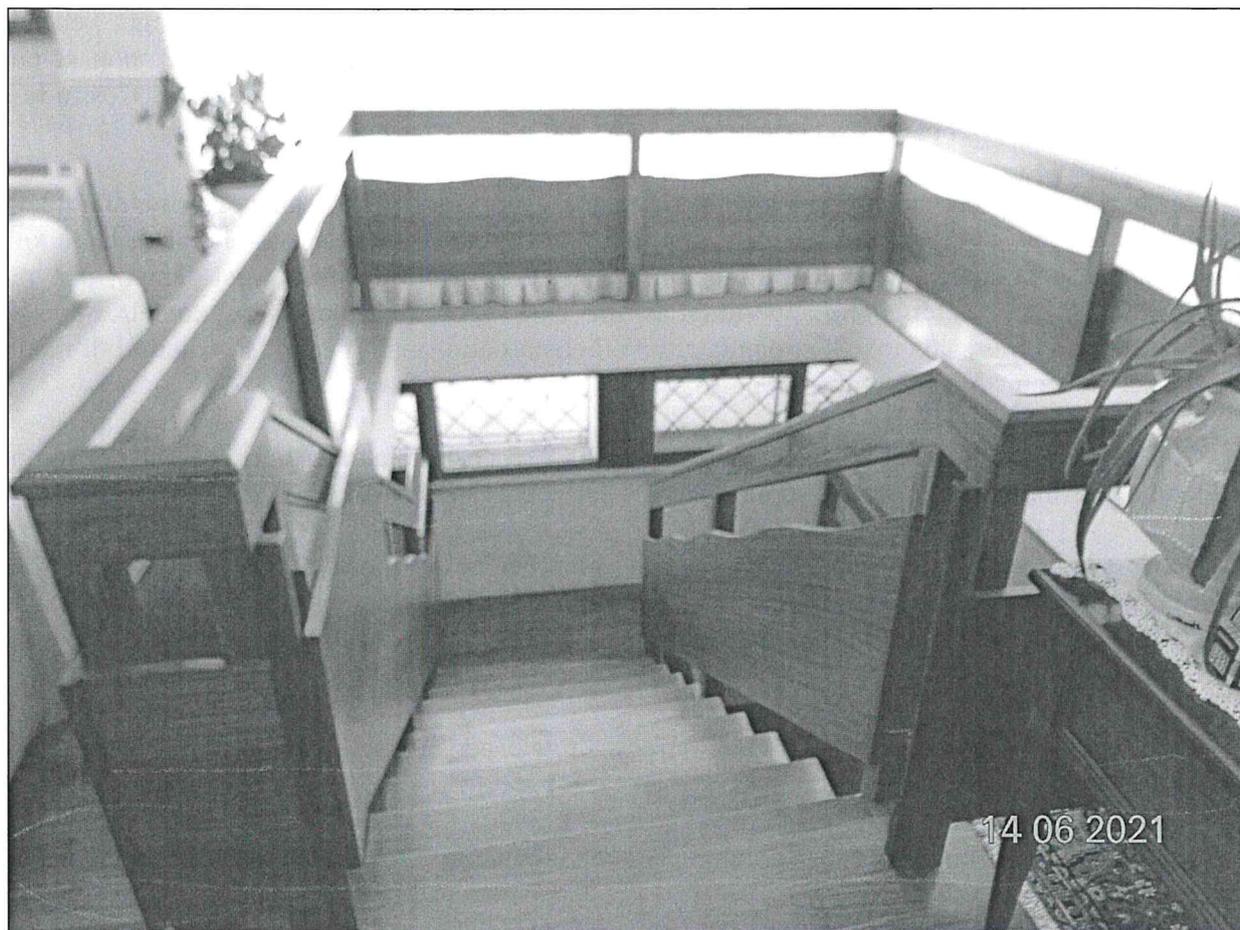


Figura D.11. Scala interna per l'accesso al piano seminterrato.

Così determinate, le differenti superfici vengono omogeneizzate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per i valori dei quali si rimanda all'Allegato 5) del citato Manuale OMI. Si riporta invece di seguito, in maniera tabellare e sintetica, il calcolo della superficie commerciale totale vendibile.

<i>Tipologia sup.</i>	<i>Valore rilevato</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore omog.</i>	<i>Valore arr.</i>
Vani principali	567,4 mq	1,00	567,40 mq	567 mq
Portico ³	119,9 mq	0,30	35,97 mq	36 mq
Corte esterna 10 ⁴	2.837,0 mq	0,10	283,70 mq	284 mq
Corte esterna 2 ⁵	4.493,0 mq	0,02	89,86 mq	90 mq
Superficie commerciale totale vendibile				977 mq

Tabella D.1. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

Riguardo alle superfici esposte in **Tabella D.1**, è opportuno aggiungere le seguenti precisazioni:

- il piano rialzato della villa ha una superficie lorda, comprensiva dello spessore delle pareti pari a

³ Si tratta del portico antistante la facciata principale. Secondo le regole del Manuale OMI, tale superficie va intesa quale pertinenza esclusiva di ornamento comunicante.

⁴ Il giardino è una pertinenza esclusiva di ornamento che va computata al 10% della superficie effettiva fino al limite di 5 volte la superficie complessiva dei vani principali ed accessori, cioè fino a $5 \times 567,4 = 2.837,0$ mq.

⁵ La parte di giardino che eccede quella già computata al 10% va computata al 2%. Tale parte ha una superficie pari a $7.734 - 404 - 2.837 = 4.493$ mq.



403,6 mq;

- il piano seminterrato è stato misurato al netto delle pareti perimetrali controterra e al netto della scala, per complessivi 163,8 mq;
- considerato che l'intera particella di terreno misura 7.734 mq, nel calcolo della corte esterna da computare al 2% è stata portata in detrazione la superficie lorda del fabbricato, pari a 404 mq, e non – ovviamente – la sua superficie commerciale, oltre alla superficie già computata al 10%.



Figura D.12. Sala del corpo di fabbrica originario, livello superiore.

4) stima dei beni in base al valore di mercato ...;

Lo scopo per il quale viene richiesta la presente stima è quello di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati per soddisfare le richieste creditizie del soggetto procedente: il criterio di stima più appropriato – oltretutto espressamente richiesto dal quesito – appare dunque quello della ricerca del più probabile valore di mercato.

Per quanto invece attiene alla metodologia di stima, si utilizzerà il metodo della comparazione diretta, confrontando il bene da stimare con altri beni appartenenti alla stessa categoria ed aventi caratteristiche simili di cui è noto il prezzo.

Le ricerche di compravendite di beni simili in zona sono state vane, poiché in tempi recenti non risultano effettuati trasferimenti di immobili dello stesso tipo. La ricerca è stata dunque estesa anche ai beni offerti in vendita ed, in questo caso, è stato individuato un bene analogo, anch'esso ubicato sulla via per Troia (al km 4,000 e dunque ben più lontano rispetto al centro cittadino), per il quale –



a fronte di 250 mq commerciali, riferiti alla sola superficie coperta, ripartita su 2 piani – viene richiesto un prezzo di 299.000 euro. Il bene si trova all'interno di un terreno di circa 6.000 mq.

Applicando i criteri di misurazione del Manuale OMI a questo bene di confronto, per una superficie effettiva di sedime pari a 200 mq (e dunque un terreno di pertinenza di 5.800 mq) si ottiene una superficie commerciale convenzionale OMI di $250 + 100 + 96 = 446$ mq ossia, tenuto conto del prezzo totale richiesto, un prezzo unitario richiesto di 670 euro/mq.

Questi calcoli possono essere utilizzati come riferimento per la stima tenendo tuttavia presenti le seguenti considerazioni:

- il bene offerto in vendita non è stato ancora compravenduto per cui si deve dedurre che il mercato non recepisce come “appropriato” il prezzo richiesto;
- in generale il prezzo richiesto è sempre superiore a quello al quale avviene la compravendita, poiché è contrario al senso comune che la vendita possa avvenire ad un prezzo maggiore di quello richiesto dal venditore;
- il bene offerto in vendita qui assunto come riferimento ha caratteristiche intrinseche inferiori del bene oggetto di stima (il quale dispone di finiture migliori, ampio portico, infissi nuovi, aperture su tutti i lati, è molto luminoso, ecc.).

Bisogna altresì tener presente che anche le caratteristiche estrinseche del bene da stimare sono senza dubbio migliori, per via della maggiore vicinanza al centro cittadino che rendono il bene del corrente Lotto qualificabile come villetta, rispetto a quello assunto quale paragone che è più propriamente qualificabile come immobile extraurbano (probabilmente nato come immobile rurale e poi ristrutturato).

In definitiva, effettuate in maniera critica le valutazioni del caso, si ritiene appropriato per l'immobile oggetto di stima un prezzo unitario di 800 euro per mq di superficie commerciale OMI. Con questo prezzo unitario, il bene da stimare avrebbe un valore in condizioni ordinarie pari a:

$$V_O = 977 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \mathbf{781.600 \text{ euro}}$$

L'importo delle spese occorrenti per le regolarizzazioni, già calcolato in risposta al quesito 11e, viene qui detratto dal valore sopra determinato:

$$V_N = V_O - I_{REG} = 781.600,00 - 14.000,00 = \mathbf{767.600,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato netto dell'immobile}$$

A tale valore deve tuttavia applicarsi una opportuna detrazione per l'assenza di garanzia per vizi della cosa venduta che, in genere, viene assunta tra il 10% e il 15% del valore stimato. Per giungere ad una cifra tonda vengono perciò detratti complessivi 87.600 euro (pari all'11,41% del valore stimato) ottenendo così un valore netto da porre a base d'asta pari a:

$$V_N = 767.600 - 87.600 = \mathbf{680.000,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato netto del Lotto D}$$

12) verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, ...

Per l'immobile incluso nel Lotto D non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.



8 LOTTO E

Composizione

Lotto costituito da un terreno agricolo di estensione catastale pari a 3800 mq, attualmente improduttivo ma suscettibile di coltivazione. Privo di potenzialità edificatorie future per asservimento della sua intera superficie a volumi già edificati.

2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ...;

Il bene che costituisce il lotto E è ubicato in Contrada Santa Cecilia, con accesso dalla Strada Vicinale Diga Luigi Capaccio, a sua volta raggiungibile dalla Strada Provinciale SP115 che collega Foggia a Troia, solitamente indicata come Via Troia o, talvolta, come Strada S. Paolo.

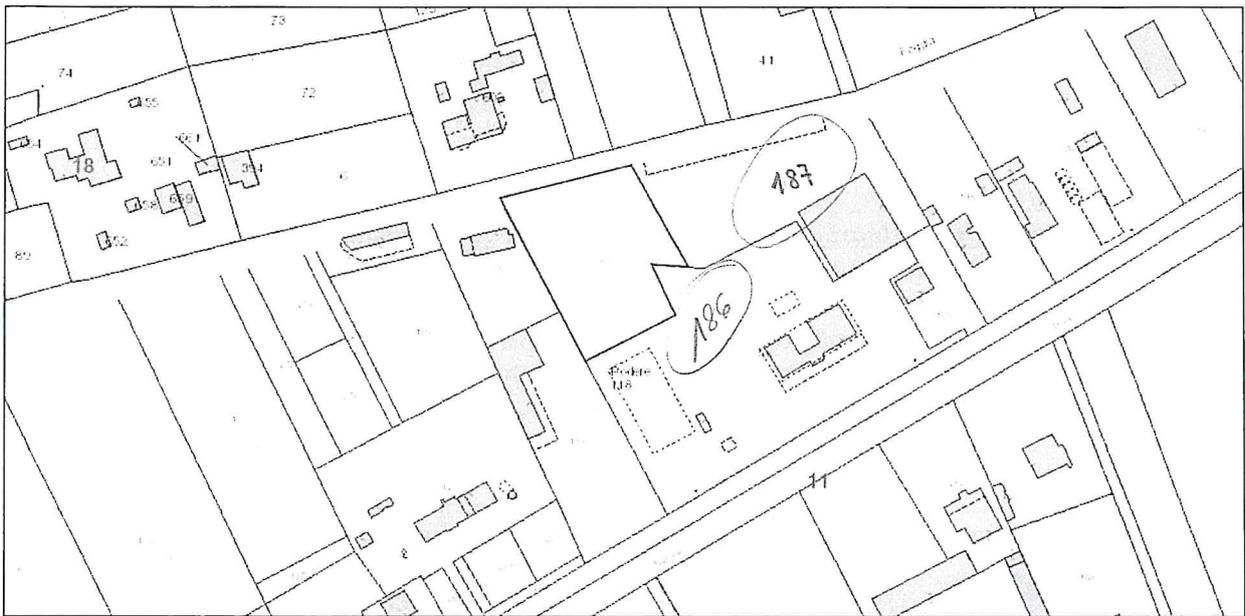


Figura E.1. Estratto di mappa catastale (foglio 137, p.la 244) raffigurante il bene che costituisce il Lotto E.

In Figura E.1 è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella ove è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In ALLEGATO E.1 è invece prodotto l'estratto di mappa catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Con riferimento alla Figura E.1, i confini catastali del bene *de quo*, in senso antiorario, sono costituiti per 2 lati da altre u.i. sulle p.lle 186 e 187 di proprietà dell'esecutato, dalla Strada Vicinale Diga Luigi Capaccio (già Posta Torre Bianca), da cui il terreno trae accesso, e dalla adiacente particella 195, di proprietà dei

Si tratta di un terreno in zona agricola, ma ormai in buona parte urbanizzata, avente una giacitura piana ed una superficie pari a 3.830 mq. In catasto, il fondo pignorato è censito al foglio 137 del Comune di Foggia, particella 244, qualità seminativo, classe 3, superficie 00.38.30 ha, reddito dominicale 17,80 euro, reddito agrario 10,88 euro.

L'accesso avviene da un cancello carrabile lungo la strada vicinale Diga Luigi Capaccio, posta alle spalle della Strada Provinciale SP115 Foggia-Troia e da essa raggiungibile. L'accesso al terreno è raffigurato nella foto di Fig. E.2.



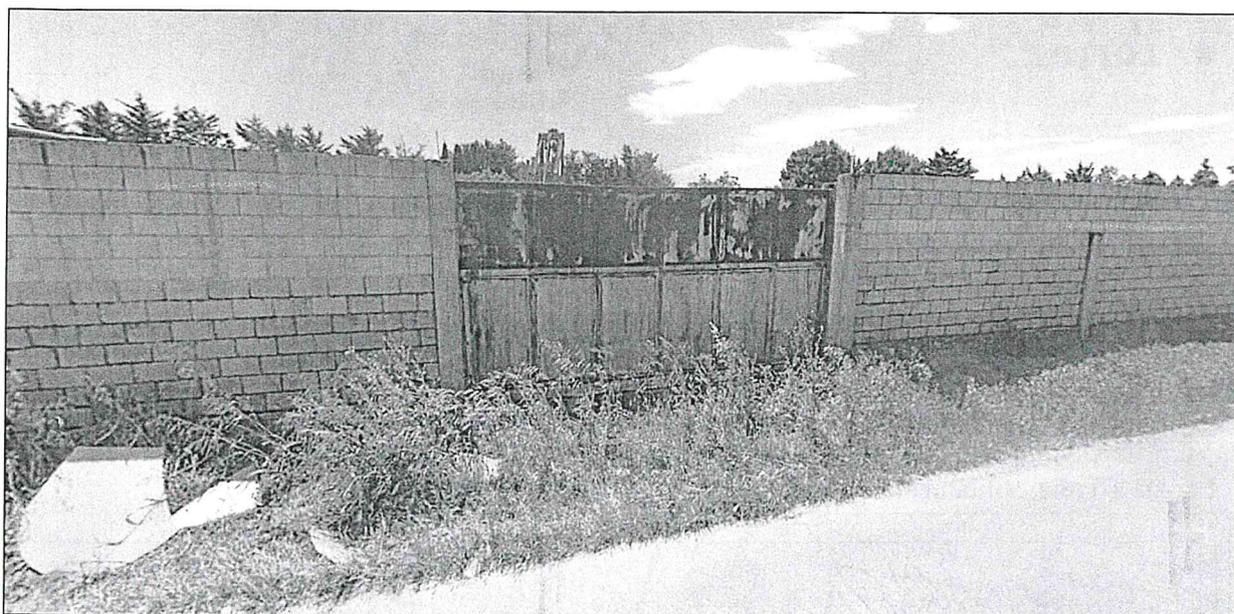


Figura E.2. Cannello di accesso al Lotto E dalla Strada Vicinale Diga Luigi Capaccio.

2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;

Il bene pignorato, già univocamente individuato nel precedente paragrafo, è stato altresì indicato sull'immagine satellitare riportata in **Figura E.3**. Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,43843 N – 15,48672 E. Il cancello d'accesso è raggiungibile alle coordinate 41,43873 N – 15,48686 E.

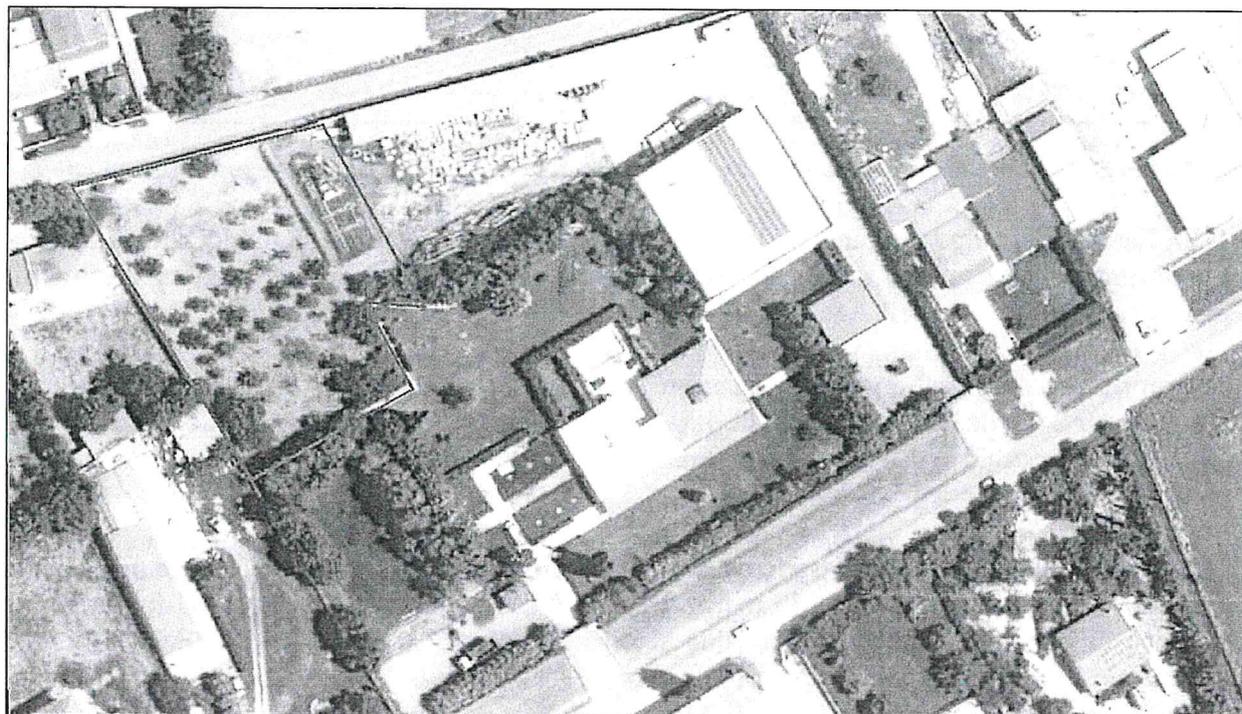


Figura E.3. Vista satellitare del terreno appartenente al Lotto E.



3) analitica descrizione dei beni ...;

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Foggia e consiste in un terreno agricolo avente una superficie catastale di 3.830 mq. Poiché esso appartiene ad un insieme di beni più ampio, è interno alla recinzione che racchiude l'intero complesso cosicché – al momento in cui sarà separato dagli altri beni – risulterà recintato solamente per 2 lati, quello che confina con la strada vicinale, a nord-ovest, e quello che confina con l'adiacente particella 195, a sud-ovest. Attualmente, infatti, i rimanenti lati non sono fisicamente separati dal resto delle proprietà del debitore.

Come già anticipato, si tratta di un terreno agricolo censito come seminativo ma in realtà non coltivato. In tutti i frazionamenti e le variazioni catastali che si sono succedute, questo bene è sempre stato trattato come residuale e ciò spiega la sua forma attuale irregolare, essendogli stata sottratta una porzione aggregata poi alla adiacente villa dello stesso proprietario. In origine (vecchia p.lla 150 del foglio 137), infatti, esso si estendeva fino alla Strada Provinciale per Troia e comprendeva dunque anche la porzione di terreno attualmente occupata dal campo da tennis della villa sulla odierna p.lla 186.

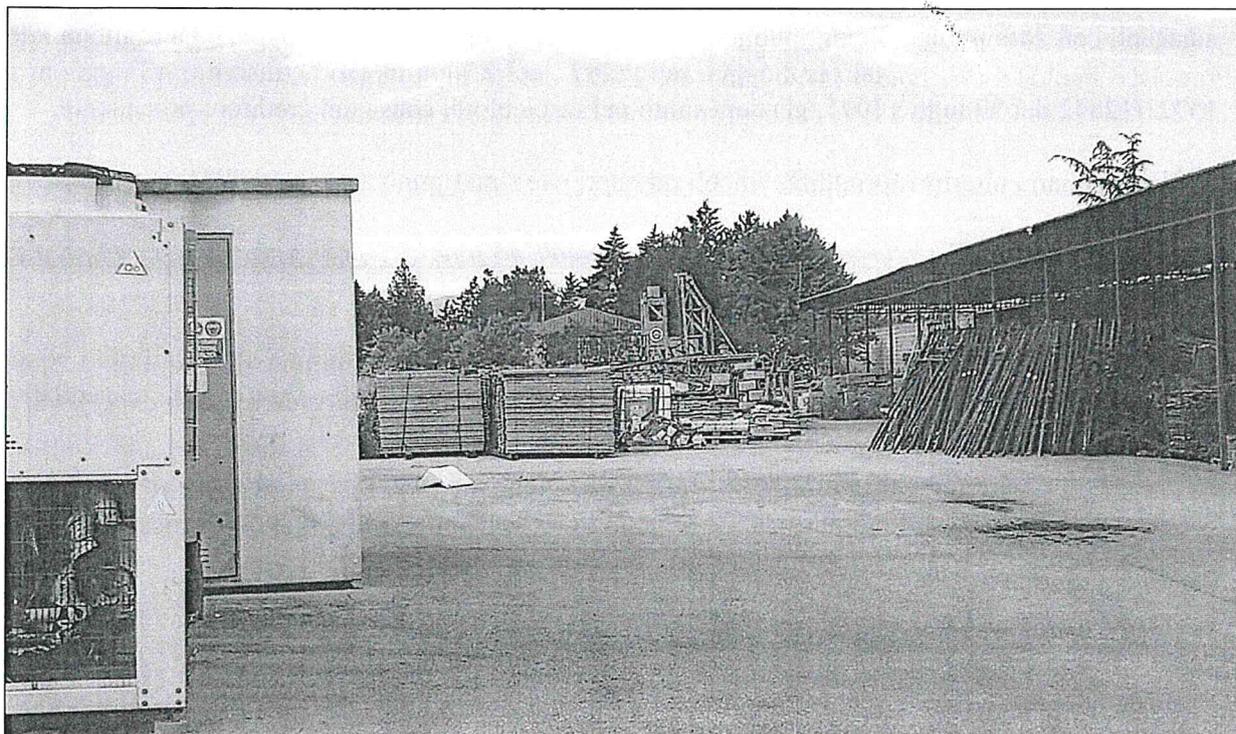


Figura E.4. Porzione del terreno del Lotto E occupata da materiale edile e parti di gru.

Anche in termini d'utilizzo, questo bene viene asservito alle necessità delle attività che vengono svolte nel complesso. Al momento dell'accesso ai luoghi, infatti, su una porzione della superficie del bene erano depositati materiali edili e parte di una gru da cantiere smontata e collocata a terra. Questi materiali sono visibili sia nella foto di **Fig. E.4**, ripresa direttamente sui luoghi, sia nella foto satellitare riportata in **Fig. E.3**.

In definitiva, si tratta dunque di un terreno avente potenzialità agricole ma al momento non coltivato. Alla data del sopralluogo risultava parzialmente occupato da piante, ma non a scopo di coltura.

Risulta ubicato in una zona notoriamente coltivata ad ortaggi o a vitigni ed ha esso stesso le



caratteristiche adatte per questo genere di colture, poiché ha una giacitura pianeggiante ed un'ottima esposizione, non essendo ivi presenti alture da cui possono derivare ombreggiamenti.

5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura ...;

Il lotto appartiene per intero ed in piena proprietà al debitore esecutato.

7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...

Il lotto pignorato è nel materiale possesso del proprietario dello stesso, ed è immediatamente disponibile, fatto salvo lo sgombero del materiale edile depositato su una piccola porzione del bene.

8) accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ...;

Il bene è del tutto privo di potenzialità edificatorie poiché asservito ai volumi edificati sui lotti adiacenti con Atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Foggia ed a rogito del dott. in Foggia, rep. 22877 del 25 luglio 1991, trascritto a Foggia ai nn. 15721/12842 del 27 luglio 1991, già depositato nel fascicolo di causa dal creditore precedente.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

9) accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, ..., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Oltre alla trascrizione della presente procedura, non sono state riscontrate altre formalità, vincoli od oneri, benché non opponibili all'acquirente. A conclusione della stessa, sarà cancellata la seguente formalità:

- Verbale di pignoramento immobili n. 11092 Reg. Gen. e n. 8369 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Foggia in data 4 maggio 2018 sull'immobile oggetto di procedura contro il debitore

10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ...;

Il bene del presente lotto è costituito da un terreno agricolo, come tale censito in Catasto. Poiché su di esso non insiste alcuna opera edilizia, né manufatto di qualsiasi altro tipo è possibile dichiarare la sua regolarità sia dal punto di vista edilizio, sia dal punto di vista urbanistico.

Il suo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia è prodotto in ALLEGATO E.2.

11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;

Non applicabile al caso dei terreni agricoli.

11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...;

Il terreno incluso nel Lotto E risulta censita in Catasto dall'impianto (in origine come p.lla 150, poi frazionata) ed è perciò dotato di identificativi catastali univoci che ne permettono l'esatta



individuazione.

11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...;

In sede di accesso, è stato possibile verificare che non risultano lottizzazioni o frazionamenti non dichiarati in Catasto e che la situazione riscontrata è conforme a quanto desumibile dalla mappa catastale.

11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ...;

Non applicabile al caso dei terreni agricoli.

11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...

Non applicabile al caso dei terreni agricoli.

11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...

Come già anticipato, sul bene del presente lotto non insiste alcuna opera edilizia, né manufatto di qualsiasi altro tipo, ancorché abusivo.

11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...

Non applicabile al caso dei terreni agricoli.

4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...;

Non applicabile al caso dei terreni agricoli. Per questi, la superficie commerciale vendibile è quella catastale nominale, in questo caso pari a 3.830 mq.

4) stima dei beni in base al valore di mercato ...;

Lo scopo per il quale viene richiesta la presente stima è quello di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati per soddisfare le richieste creditizie del soggetto procedente: il criterio di stima più appropriato – oltretutto espressamente richiesto dal quesito – appare dunque quello della ricerca del più probabile valore di mercato.

Nella zona in cui è ubicato il terreno del presente lotto i prezzi sono piuttosto elevati, potendo anche giungere a punte di 50.000 euro/ha. Non ricorrono però le condizioni per cui si possano applicare tali prezzi al bene da stimare per le seguenti ragioni:

- l'estensione è piccola e dunque i costi per raggiungere e coltivare il terreno con i mezzi agricoli hanno una elevata incidenza rispetto alla produzione che se ne può trarre. La platea di acquirenti potenzialmente interessati è dunque ridotta ai soli agricoltori che hanno altri terreni in zona;
- il terreno è privo di potenzialità edificatorie per essere stato già asservito a volumi edificati sui lotti adiacenti;
- il terreno non gode dei cosiddetti "titoli PAC" ossia degli aiuti concessi dall'UE ai coltivatori, comunemente noti come "integrazione alla produzione" (ricerca effettuata sul sito SIAN).



Si ritiene dunque che per il terreno da stimare non possa in alcun caso ipotizzarsi un prezzo superiore a 30.000 euro/ha, ossia 3 euro/mq.

Applicando questo prezzo unitario alla superficie del lotto, si ottiene un valore di stima pari a:

$$V_S = 3830 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = \mathbf{11.490 \text{ euro}}$$

A tale valore deve tuttavia applicarsi una opportuna detrazione per l'assenza di garanzia per vizi della cosa venduta che, in genere, viene assunta tra il 10% e il 15% del valore stimato. Trattandosi di un terreno, ossia di un bene per il quale la possibile esistenza di vizi è piuttosto remota, questa detrazione potrà essere assunta pari al 10%, corrispondente a 1.150 euro, ottenendo così un valore netto da porre a base d'asta pari a:

$$V_N = 11.490 - 1.150 = \mathbf{10.340,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato netto del Lotto E}$$

12) verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, ...

Non applicabile al caso dei terreni agricoli.

9 CONCLUSIONI

Nella presente relazione sono state esposte le valutazioni tecniche effettuate dal sottoscritto CTU per la stima di un complesso di beni immobili pignorati, ubicati nei comuni di Manfredonia (Lotto A) e Foggia (Lotti B-C-D-E), ai fini della loro vendita forzata.

Eseguite le attività tecniche richieste dai quesiti ricevuti, il più probabile valore di mercato di ciascuno dei lotti periziati è riportato nella tabella che segue:

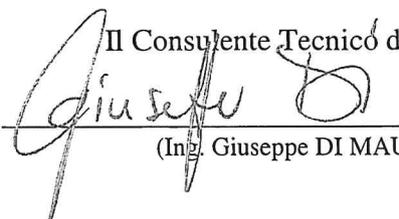
Lotto	Dati catastali	Valore stimato netto da porre a base di vendita
A	fg. 39, p.la 3094, sub. 1	180.000,00 euro
B	fg. 137, p.la 185	Non commerciabile, neppure come solo terreno, come da perizia
C	fg. 137, p.la 187, sub. 2	Non commerciabile, neppure come solo terreno, come da perizia
D	fg. 137, p.la 186, sub. 5	680.000,00 euro
E	fg. 137, p.la 244	10.340,00 euro

A sostegno ed integrazione di quanto sin qui esposto, si producono in allegato tutti i documenti direttamente richiamati nel testo così numerati:

- ALLEGATI da 01 a 03, costituiti da documenti di interesse generale per tutti i lotti;
- ALLEGATI serie A-B-...-E, costituiti da documenti relativi ad ogni singolo lotto, comprensivi di una specifica scheda di sintesi che raccoglie tutti i risultati e tutte le principali informazioni relative ai beni inclusi nel dato lotto.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Carpino, 12 agosto 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Giuseppe DI MAURO)

