



## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.E.I.: N°276/2021

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO A

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO A:

N° U.I.	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
1	VILLINO UBICATO NEL COMUNE DI ORTA NOVA - S.S. 16 s.n.c. AL KM 699+200.	39	4	51	A/7

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella relazione di consulenza tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto A) risulta analiticamente descritto come segue:

1. Villino sito in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 51 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 11.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
39	4	51	A/7	1	6 vani	356,36

Accessi: al villino si accede dall'area comune recintata del complesso residenziale adiacente l'ex Hotel "Herdonia", denominato Condominio "Herdonietta 15" ed ubicato a ridosso della S.S. 16 Foggia-Bari in località "Torre Grande" o "Passo d'Orta" al Km 699+200 s.n.c.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile, posto al piano terra, si sviluppa su un unico livello di piano ed è costituito da quattro vani principali più accessori. Esso si compone di un ampio porticato esterno, un ingresso-soggiorno con caminetto, una cucina abitabile, un ripostiglio, due bagni e tre camere da letto. Nell'area di disimpegno della zona notte vi è un soppalco avente funzione di piccolo ripostiglio, a cui si accede dal soggiorno. La villetta si completa di un'area di corte non recintata estesa circa mq 350 circostante la costruzione (vedi planimetria catastale in allegati grafici).



Il cespite risulta attualmente in Ditta del debitore:

- [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale con travi e pilastri.

Solaio di copertura: il solaio è costituito da tetto in latero-cemento a doppia falda, coperto da manto di tegole portoghesi in laterizio.

Prospetti esterni: le murature di tompagno sono realizzate con mattoni forati di laterizio rifiniti esternamente con intonaco in malta cementizia e quarzo plastico del tipo "graffiato", di colore chiaro.

#### FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: i serramenti di finestre e porte-finestre sono in legno, con chiusura del tipo a battente e specchiature composte da lastra singola di vetro semidoppio. Tutti gli infissi sono provvisti di persiane esterne in legno ad alette fisse per la schermatura solare. La porta d'ingresso è a doppio battente, anch'essa in legno del tipo a persiana con alette fisse, munita di serratura a chiave di tipo normale. Le bussole interne



sono in legno tamburato di noce nazionale, con inserti verticali di colore chiaro sul lato maniglia.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

L'immobile è provvisto di due bagni, di cui uno dotato di vasca rettangolare in ghisa porcellanata e l'altro di piatto doccia in ceramica. Entrambi sono completi di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato dotate di comando del tipo a doppia manopola.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura<sup>1</sup> lavabile e tempera.

Altezza utile interna: essendo il solaio di copertura costituito da tetto a doppia falda l'altezza interna dell'abitazione è variabile e precisamente misura: Hmin= m 3.20; Hmax= m 4,35.

IMPIANTI

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento è autonomo, del tipo a termosifoni, composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria;

---

<sup>1</sup> In alcuni vani la pittura murale è costituita da quarzo plastico steso a rullo con finitura a buccia d'arancia.



le masse radianti sono in ghisa del tipo a colonna. L'immobile non è dotato di impianto di raffrescamento.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo per l'apertura del cancello esterno di accesso alle aree condominiali.

Allacci e forniture di servizi: per i servizi di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, fogna e gas si riferisce quanto segue:

- Energia elettrica: L'immobile è servito dalla rete elettrica nazionale, con contatore autonomo posizionato all'esterno dell'abitazione, risultato non allacciato al momento del sopralluogo.
- Acqua potabile: con approvvigionamento da rete idrica alimentata dai due pozzi artesiani a servizio dell'intero comparto residenziale di cui fa parte l'immobile, entrambi posizionati nelle vicinanze del cancello d'ingresso del complesso condominiale.
- Impianto fognario: gli scarichi fognari sono convogliati in fossa biologica comune del tipo a tenuta stagna (soggetta a svuotamento periodico).
- Rete gas: il gas per gli usi termo-sanitari e di cucina viene erogato dal serbatoio interrato di GPL posizionato nei pressi del cancello d'ingresso, a servizio dell'intero complesso residenziale. Il contatore è risultato non allacciato al momento del sopralluogo.



Certificazione degli impianti: l'attuale liquidatore della società ██████████ proprietaria dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

Dotazioni accessorie:

- Il complesso residenziale che ospita al suo interno l'unità staggita è provvisto di cancello carraio dotato di telecomando per l'apertura elettrica assistita.
- Il prelievo e la distribuzione dell'acqua per gli usi civili proveniente dai pozzi sono regolati da un sistema di pompe, filtri ed autoclavi allocato in apposita cabina condominiale in muratura, ubicata nelle vicinanze del cancello d'ingresso, a latere dei due pozzi (vedi foto allegate).

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di livello mediocre e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scadente, rivelando l'assenza di interventi manutentivi a cui si sarebbe dovuto provvedere nel corso degli anni. Riguardo allo stato d'ingombro dei locali si riferisce che all'interno di alcuni vani è stata rilevata la presenza di parti di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono. Per quanto attiene lo stato di manutenzione degli spazi condominiali del complesso residenziale, si segnala che le strade di accesso, l'impianto di illuminazione, le aiuole e più in generale le aree (asfaltate e non) destinate all'uso comune, necessitano di significativi interventi di manutenzione/riqualificazione.



Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>2</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

---

<sup>2</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2022, 2° Semestre (cfr. Allegato n.3 della DOCUMENTAZIONE DI COMPLEMENTO). All'uopo si precisa che per la microzona "R1" nel cui perimetro ricade la U.I. trattata non vi sono dati disponibili, per cui per avere un termine di paragone si è fatto riferimento ai rilevamenti statistici che riguardano la più vicina microzona "D1", che per la tipologia dei villini riporta valori compresi tra € 900 ed € 1.250. In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 1.000/mq**

#### **STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Giugno 2023)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc).

PRECISAZIONI: facendo seguito alle considerazioni esposte nella risposta al quesito n.11/e, si ritiene che ai fini della stima del



bene in oggetto debba essere presa in considerazione in via prudenziale l'ipotesi meno favorevole, rappresentata dal mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica. Pertanto non si terrà conto dell'aumento di superficie realizzato abusivamente, ma solo della superficie assentita dal titolo edilizio rilasciato con la C.E. n.127/1981. In tale prospettiva dalla superficie lorda commerciale così come calcolata nella tabella S.01 di pag.13 (mq 128,08) dovrà essere detratta la superficie utile abitabile realizzata abusivamente, da conteggiare come superficie di pertinenza del porticato. Ne consegue che la superficie lorda commerciale che sarà considerata nel valore di stima resta determinata come segue:

- superficie lorda dell'abuso: mq  $(4,95 \times 2,60) =$  mq 12,37
  - superficie della tabella S.01 di pag.13: mq 128,08
- da cui si ricava: mq  $128,08 - (12,37 \times 1,0) + (12,37 \times 0,3) =$  mq 119,42
- Slc= mq 119<sup>3</sup>**

#### FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Villino cat. A/7 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	20,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	6,72%
5	per oneri regolar. catastale	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	0,43%
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>30,15%</b>

<sup>3</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.



Per i fattori correttivi n.4 e n.8 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n.8 e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 8000,00/ (Slc x Pmu) = 6,72%;
- Per il fattore n.8 - spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: € 514,35/ (Slc x Pmu) = 0,43%;

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha)$$

da cui: (Va) = € 1000/mq x mq 119 x (1-30,15%) = € 83.121= che in cifra tonda si approssima ad **€ 83.000= (diconsi euro Ottantatremila=)**.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00



- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

Precisazioni:

L'area di corte asservita all'immobile non risulta fisicamente delimitata da recinzioni o da altri segnali materiali presenti sul terreno, pertanto non potendosi effettuare la misurazione diretta per mancanza di riferimenti certi la sua superficie è stata ricavata dal perimetro disegnato nella scheda grafica catastale.

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
LOTTO A ABITAZIONE Cat. A/7 - S.S. 16 snc	PIANO TERRA - SUB. 51	B.1	5,00	1,00	5,00
		B.2	4,34	1,00	4,34
		Dis.	2,60	1,00	2,60
		Cam. 1	12,50	1,00	12,50
		Cam. 2	7,64	1,00	7,64
		Cam. 3	7,66	1,00	7,66
		Sogg.	21,33	1,00	21,33
		Dis. 2	2,03	1,00	2,03
		K.	7,68	1,00	7,68
		R.	1,18	1,00	1,18
		Soppalco	3,50	0,10	0,35
		Portico	15,75	0,30	4,73
		muri est. / interni	16,04	1,00	16,04
		Area di corte	350,00	0,10	35,00
		Tot. Mq (1)	71,96		
		Tot. Mq (2)	88,00		
<b>TOTALE SLC ABITAZIONE</b>					<b>128,08</b>

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



**NOTE:**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Degli otto lotti costituiti<sup>5</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO A** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 51 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 11.

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E con area di corte del sub 32, a N-E con viabilità interna censita con

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



il sub.50, a N-O con la U.I. sub. 52 ed a S-O con la particella n.12 del Foglio 39.

- Dati Catastali: la u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 51, cat. A/7.
- Valore a base d'asta del lotto: € 83.000= (EURO OTTANTATREMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli spazi comuni al complesso residenziale denominato "Herdonietta 15" comprendente quindici villette, una palazzina ad uso non residenziale (dest. uffici) ed una struttura ad uso commerciale, ivi compresi tra detti spazi e parti comuni le stradine di accesso al complesso e di viabilità interna censite con il mappale 4, subalterno 50 del foglio 39 NCEU del comune di Orta Nova con i diritti, gli obblighi, gli oneri, le riserve, le limitazioni, le destinazioni e le servitù attive e passive eventualmente esistenti, tali e quanti derivanti dalla normativa edilizia vigente per la zona e dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto autenticato nelle firme dal notaio C. Calderisi in data 21 maggio 2004, rep. n. 16.246, reg.to a Foggia il 10 giugno 2004 al n. 106/ II, ivi trascritto in data 22 maggio 2004 al n. 9898 R.P..

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice esecutata [REDACTED]



S.R.L.. Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Diformità urbanistico-edilizie	SI**
10	Diformità catastali	NO

**Nota(\*) - in riferimento al punto 7)**

L'utilizzo delle parti comuni del complesso edilizio denominato Condominio 'Herdonietta 15', sito in agro di ORTA NOVA (FG) alla località 'Torre Grande' o 'Passo d'Orta', a sua volta ricompreso nel maggior complesso con destinazione alberghiera denominato "HOTEL HERDONIA", è regolato dal regolamento di condominio allegato ad atto autentificato nelle firme dal Notaio Calderisi di Foggia in data 21 maggio 2004 rep. n.16246, registrato a Foggia il



10 giugno 2004 al n.106 serie 2V e trascritto a Foggia il 22 maggio 2004 ai nn.13503/989 a cui risulta allegato contratto costitutivo di servitù di elettrodotto in cavo interrato a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.a.

#### SPESE CONDOMINIALI

La gestione contabile del complesso residenziale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata allo Studio di Amm.ne Condominiale della [REDACTED], con uffici amministrativi in Via Ponticello n.41, ORTA NOVA (FG).

Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

##### 1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni fornite dallo Studio di [REDACTED] [REDACTED] risulta che le rate condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla società [REDACTED] relativamente al bene in oggetto ammontano ad € 514,35.

##### 2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione per il predetto immobile ammontano ad € 273,87.

##### 3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Le spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data del 19/04/2023 ammontano complessivamente ad € 895,10 da ripartire fra tutti gli immobili partecipanti al condominio. In mancanza di elementi di calcolo più precisi si considera forfettariamente un importo di spesa pro-quota pari ad 1/8 della predetta somma, per un ammontare in cifra tonda di € 112,00.

##### 4. Cause in corso e domande giudiziali



Alla data del 19/04/2023 non risultano cause in corso, né domande giudiziali in corso di definizione.

**Nota(\*\*)- in riferimento al punto 9)**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 03/09/2012 - Registro Particolare 1572  
Registro Generale 17325 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD  
S.P.A. Repertorio 348/4312 del 31/07/2012 IPOTECA LEGALE  
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308  
Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE  
DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione del complesso residenziale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:



1. Autorizzazione n.57 del 08/04/1968 relativa al complesso edilizio-alberghiero del quale la U.I. fa parte;
2. Licenza edilizia n° 122 del 27/11/1975;
3. Variante alla prec. L.E. n°122, rilasciata in data 27/04/1977;
4. C.E. di variante alla L.E. n° 122 del 25/07/1981.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica G, con Prestazione Energetica Globale di 437,68 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000367836.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (cfr. Allegato n.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*



Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Per quanto è stato possibile accertare c/o l'U.T.C. di ORTA NOVA l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, tuttavia quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune non trova riscontro con ciò che in concreto è stato realizzato per le motivazioni esposte al successivo punto 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dalle verifiche effettuate risulta che sono state eseguite opere abusive che hanno determinato l'aumento delle superfici utili interne. Più precisamente l'abuso edilizio è consistito nell'incorporamento di una parte del porticato esterno alla



superficie utile abitabile interna (vedi tavole grafiche in allegato n.4 - accertamento di conformità).

Con riferimento al giudizio di sanabilità dell'abuso si riferisce quanto segue:

L'immobile si trova all'interno della particella di terreno identificata dal mappale n.4 del foglio 39, urbanisticamente inclusa nell'area della zona "D4" del P.R.G. vigente, destinata a stabilimenti produttivi esistenti - ex zona D6. La predetta particella risulta inoltre in buona parte interessata (vedi tavole grafiche in allegato n.4) dai seguenti vincoli previsti dal P.P.T.R., approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.176 del 16/02/2015:

- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Area di rispetto componenti culturali e insediative rete tratturi;
- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Testimonianze stratificazioni insediative rete tratturi;

oltre alla fascia di rispetto stradale dalla S.S.16 prevista dal vigente P.R.G. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato nella sezione "Documentazione di complemento").

Ciò detto dalle tavole grafiche d'inquadramento del P.P.T.R. risulta che l'immobile in questione non rientra nella fascia sottoposta a vincoli.

Tralasciando quindi l'aspetto che riguarda i vincoli, ai fini della valutazione di una possibile sanatoria dell'abuso, ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 necessiterà prioritariamente verificare il requisito della c.d. doppia conformità, con



riferimento al rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità.

Nel merito si riscontra che lo strumento urbanistico attualmente vigente (P.R.G. approvato con Delibera G.R. n. 2012 del 10/12/2002) all'art.51 delle N.T.A. per la zona D4-ex D6 prevede un ampliamento massimo della volumetria esistente fino al 50%. Pertanto alla luce del fatto che l'abuso in questione consiste in un aumento di volume sicuramente inferiore a tale limite, in quanto si riferisce ad una superficie di appena 12,37 mq su una superficie totale di mq 88, si ritiene che il requisito della conformità riferito al momento dell'attualità possa ritenersi ampiamente soddisfatto.

Riguardo invece alla verifica riferita all'epoca in cui è stato commesso l'abuso<sup>6</sup>, si rileva che l'accertamento del requisito di conformità non è certificabile per le motivazioni esposte nel parere preventivo di sanabilità rilasciato dal responsabile del V° settore Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Orta Nova (vedasi allegato n.6 della Documentazione di Complemento).

In una siffatta condizione di incertezza si ritiene in via prudenziale che ai fini della stima del bene debba essere presa in considerazione l'ipotesi più svantaggiosa, all'uopo rappresentata dall'eventuale mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica da presentarsi a cura del futuro aggiudicatario del lotto di vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n.380 del 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985.

---

<sup>6</sup> Si ritiene che gli abusi siano stati commessi in concomitanza del rilascio della C.E. di variante avvenuto in data 25/07/1981.



In tale ipotesi dovrà essere valutato l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi in conformità di quanto assentito dai titoli urbanistici regolarmente rilasciati. Nel caso di specie l'intervento previsto dovrà consistere nello "spostamento" delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente, con la previsione delle seguenti opere<sup>7</sup> da eseguire:

- Demolizione delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente e di una parte delle tramezzature interne - vedi tavole grafiche nella sezione "Accertamento di conformità" - compreso smaltimento del materiale di risulta in discariche autorizzate;  
a corpo € 950
- Spostamento delle tubature dell'impianto termico e della caldaia murale (qualora presente), nonché delle tubature di carico e scarico dell'acqua presenti nel vano cucina;  
a corpo € 800
- Costruzione del muro in mattoni forati da cm 30 di spessore compreso la posa di intonaco cementizio sulle due facce, secondo l'allineamento originariamente previsto dal progetto di variante autorizzato con C.E. del 25/07/1981;  
a corpo € 1.300
- Pitturazione esterna ed interna del muro di nuova costruzione di cui alla precedente voce;  
a corpo € 500
- Sostituzione del pavimento nella zona del portico precedentemente annessa alle superfici interne abitabili, compreso lo smaltimento in discariche autorizzate della vecchia pavimentazione da rimuovere.  
a corpo € 1.000

---

<sup>7</sup> Trattandosi di quantità modeste che si riferiscono ad una superficie in pianta di appena 12,5 mq il computo dei costi verrà effettuato con valutazione a corpo e non a misura, in quanto il calcolo analitico "a misura" a causa delle ridotte quantità da processare condurrebbe certamente a risultati non corrispondenti ai costi reali d'intervento.



TOTALE OPERE DA ESEGUIRE	€ 4.550
IVA 10% SUI LAVORI <sup>8</sup>	€ 455
<u>TOTALE COSTI D'INTERVENTO</u>	<u>€ 5.005</u>

Che si approssimano in cifra tonda in € 5.000 (Euro Cinquemila).

A tale somma bisognerà aggiungere le spese tecniche per la pratica edilizia da approntare per il ripristino, comprensive di sanzioni<sup>9</sup> ed oneri accessori, **pertanto il costo finale della sanatoria e delle opere edilizie necessarie al ripristino della condizione ante-abuso viene stimato complessivamente in € 8.000=**

#### Conclusioni:

Per quanto sopra non essendoci certezza sul fatto che l'abuso commesso possa risultare sanabile è stato calcolato il costo per il ripristino dello stato dei luoghi. Tale costo verrà decurtato dal prezzo di stima e sarà conteggiato fra gli oneri che resteranno a carico dell'assegnatario.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO A - (VALORE A BASE D'ASTA: € 83.000)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 51 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 11.

<sup>8</sup> Potendosi ritenere le opere fiscalmente classificabili come lavori di straordinaria manutenzione si considera l'aliquota IVA del 10%.

<sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 37 del T.U. la sanzione è calcolata in misura non inferiore ad € 516.



- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E con area di corte del sub 32, a N-E con viabilità interna censita con il sub.50, a N-O con la U.I. sub. 52 ed a S-O con la particella n.12 del Foglio 39.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 51, cat. A/7.
- Proprietario attuale: [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.
- Titolo di provenienza: Alla [REDACTED] per la trasformazione societaria registrata con atto del 20/11/1989, Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20504 Registrazione n. 1599 del 01/12/1989.  
Per i passaggi precedenti si consulti la risposta al quesito n. 1-bis contenuta nella Relazione di consulenza tecnica.
- Stato di occupazione: L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice esecutata [REDACTED] Al suo interno si segnala la



presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.

- Regolarità edilizio-urbanistica: Sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi che hanno determinato l'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna. Non essendoci certezza sull'esito della pratica di sanatoria urbanistica è stato preso in considerazione il ripristino dello stato ante-abuso, al costo stimato di € 8.000 comprensivo di spese tecniche ed oneri accessori.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.  
abitabilità/usabilità: Per il gruppo di immobili di cui fa parte la U.I. in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Orta Nova il certificato di abitabilità/usabilità n. 1783 datato 09 set. 1981, tuttavia a causa delle opere abusive introdotte successivamente tale certificazione non può più considerarsi valida.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica G, con Prestazione Energetica Globale di 437,68 kWh/mq anno.



Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.:  
7103623000367836.

- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 83.000= (Euro Ottantatremila) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
  1. TRASCRIZIONE del 22/05/2004 - Registro Particolare 9898  
Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale CALDERISI  
CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 16246 del  
21/05/2004 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
  2. ISCRIZIONE del 03/09/2012 - Registro Particolare 1572  
Registro Generale 17325 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD  
S.P.A. Repertorio 348/4312 del 31/07/2012 IPOTECA LEGALE  
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
  3. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308  
Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE  
DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

§§§

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
A	VILLINO CAT. A/7 UBICATO IN AGRO DI ORTA NOVA (FG) - S.S.16 SNC - Km 699+200, P.TERRA, FOGLIO 39 P.LLA 4 Sub.51 - INT. 11.	€ 83.000	<b>€ 83.000</b>

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel



sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:** Geom. Antonio Graziano

**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO A.1**

---

**ELABORATI GRAFICI**

---

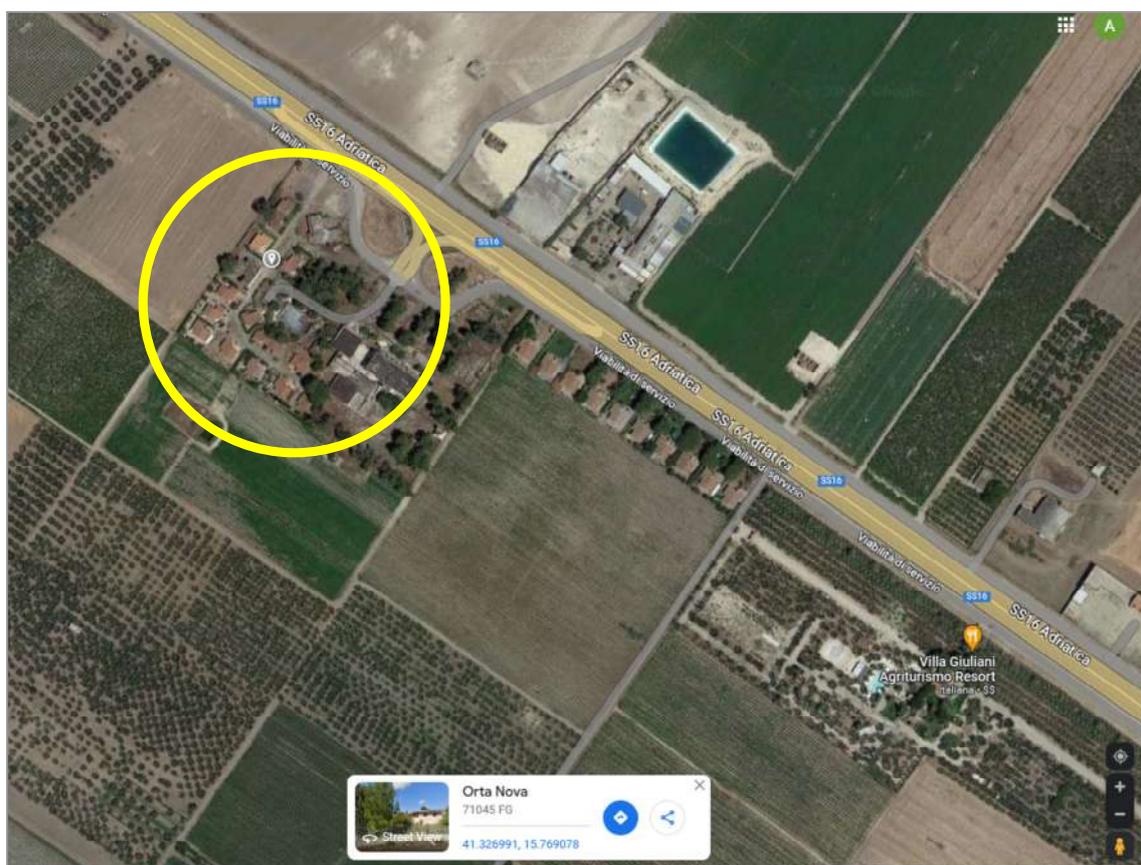
**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



# IMMAGINI SATELLITARI - GOOGLE

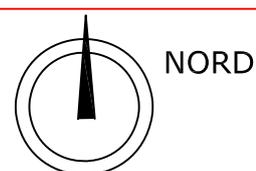
## MAPPA D'INQUADRAMENTO



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)

IMMAGINI SATELLITARI



# STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

LOTTO A

S.I.T. PROV. DI FOGGIA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



# PLANIMETRIA S.I.T. REGIONE PUGLIA PROVINCIA FG

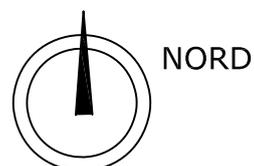
## LOTTO A

## ORTOFOTO E CATASTALE



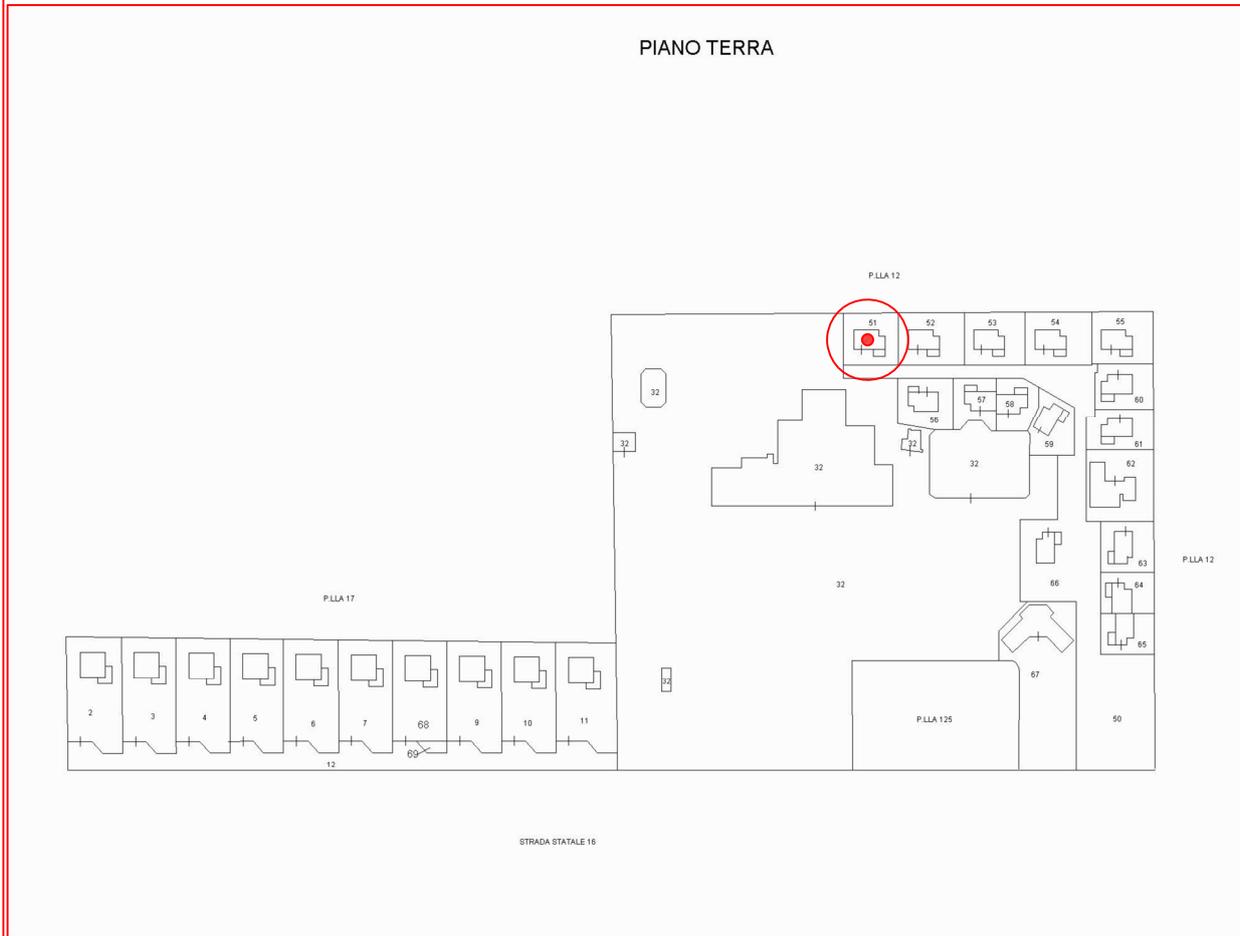
ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



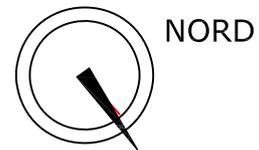
# ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE STRALCIO

## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO A UBICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB.51  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. 000344853 del 16/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Strada Statale 16

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 4  
Subalterno: 51

Compilata da:  
**Di Virgilio Michele**

Iscritto all'albo:  
**Architetti**

Prov. Foggia

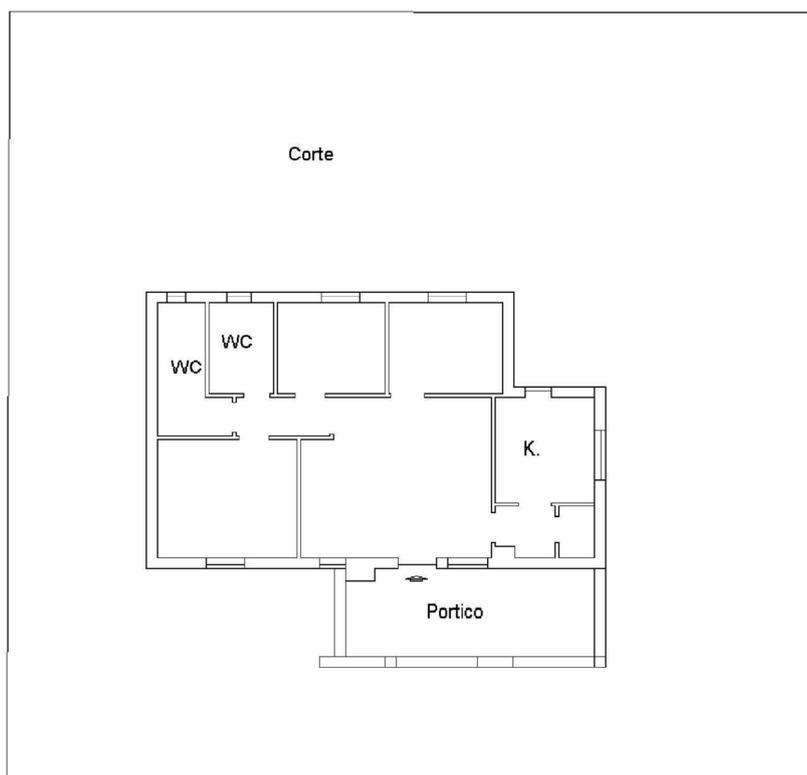
N. 310

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRA

H / media = 2.80



Stessa Ditta

Stessa Ditta

Stessa Ditta



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di ORTA NOVA (GI31) - Foglio 39 Particella 4 Subalterno 51 -  
STRADA STATALE 16 n. SNC Piano I



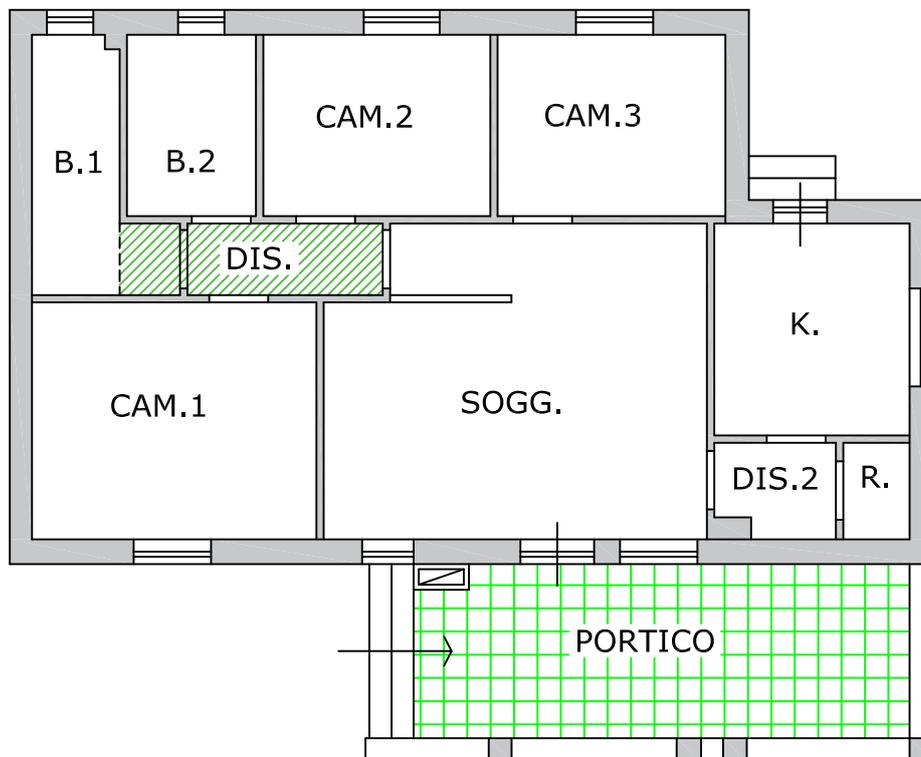
# LOTTO A

## PLANIMETRIA ABITAZIONE CAT. A/7

Hmax= m 4.35

Hmin = m 3.20

PIANO TERRA



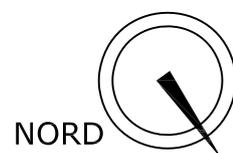
LEGENDA:



AREA SOPPALCO

ORIENTAMENTO:

ABITAZIONE CAT. A/7 - sub. 51 - INT. 11  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200  
SCALA 1:100



ORTANOVA - FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB. 51 - p.t.



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO A.2**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



FOTO 1 - Prospetto principale.



FOTO 2 - Prospetto principale - Portico.



FOTO 3 - Ingresso villetta.



FOTO 4 - Soggiorno - zona caminetto.



FOTO 5 - Soggiorno - Vista anta soppalco.



FOTO 6 - Disimpegno zona notte.

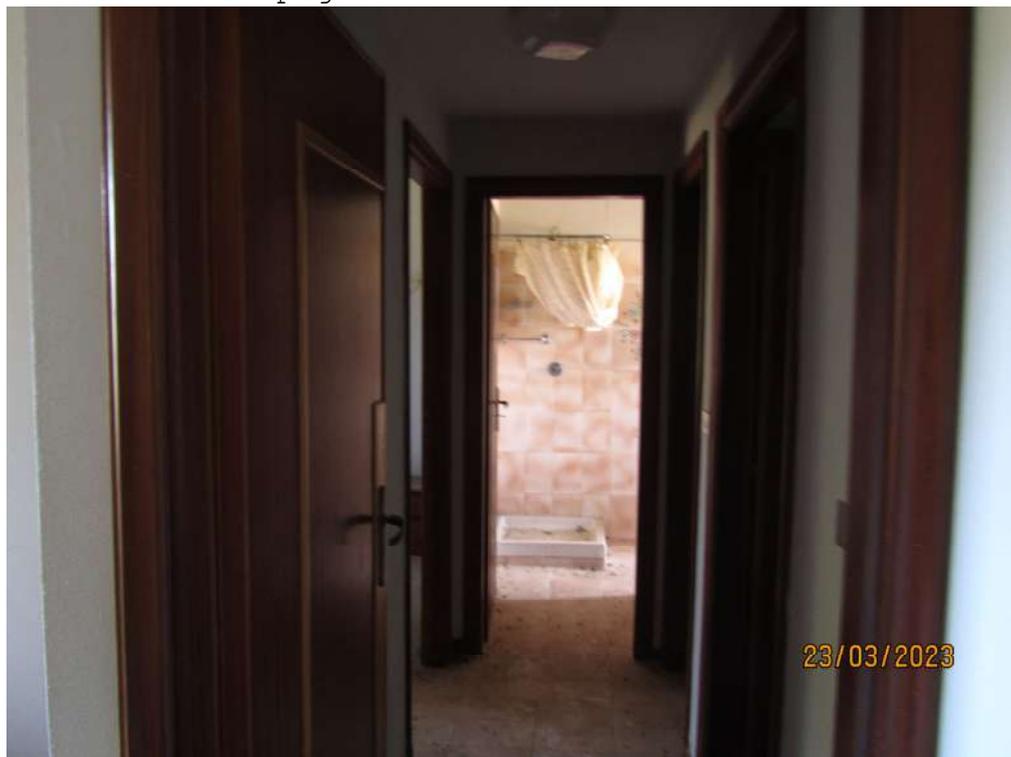


FOTO 7 - camera letto.



FOTO 8 - Cucina.



FOTO 9 - Cucina - Portafinestra.



FOTO 10 - Bagno 2.

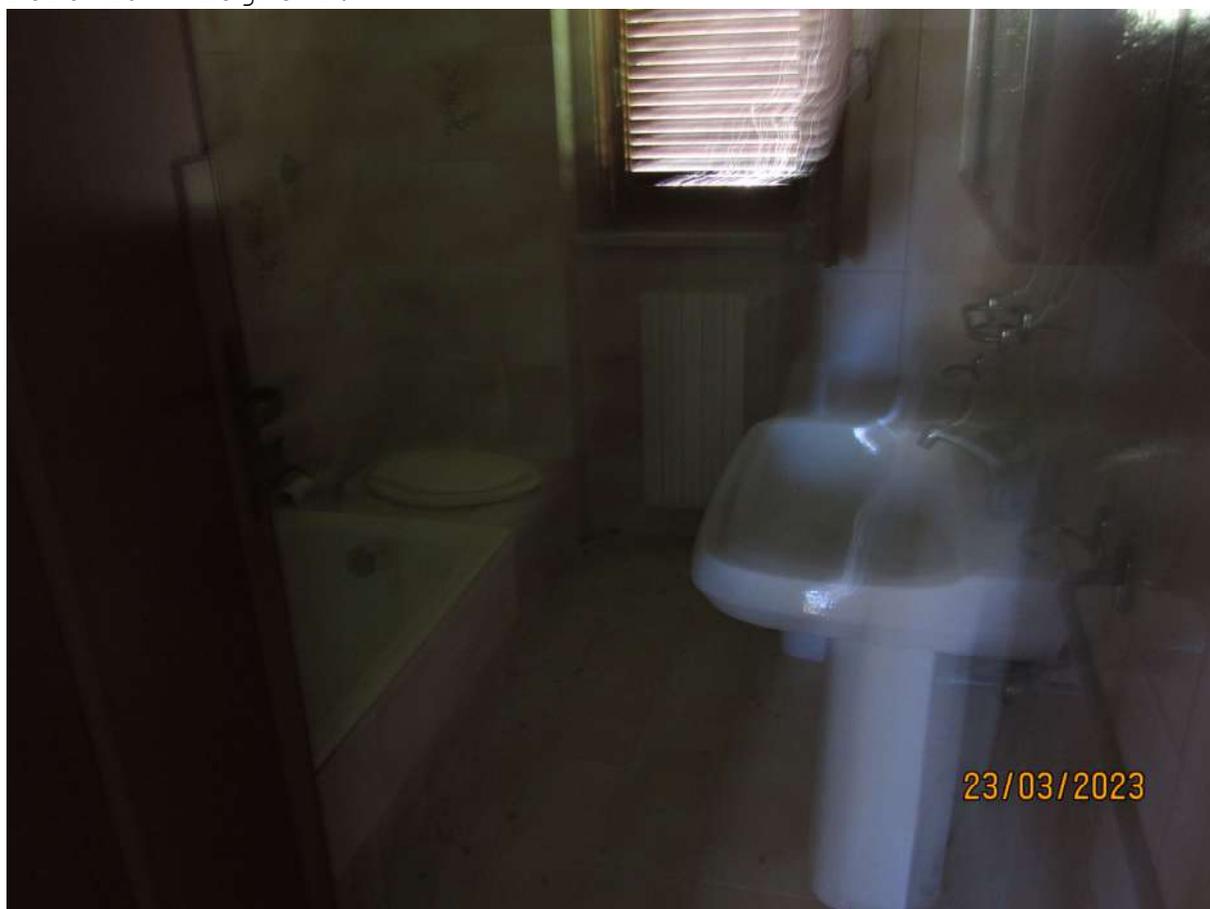


FOTO 11 - Bagno 1.



FOTO 12 - Bagno 1.



FOTO 13 - Zona disimpegno 2 - Posizione caldaia.



FOTO DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE  
DENOMINATO "HERDONIETTA 15"

\*\*\*\*\*

Strada di servizio complanare alla S.S.16 - Km 699+200 - Cancellone  
d'ingresso.



Piazzale interno.



Piazzale interno - Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL.



Piazzale interno. Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL; 4)quadri elettrici.



Ubicazione serbatoio interrato gas GPL.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.E.I.: N°276/2021

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO B

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO B:

N° U.I.	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
1	VILLINO UBICATO NEL COMUNE DI ORTA NOVA - S.S. 16 s.n.c. AL KM 699+200.	39	4	56	A/7

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella relazione di consulenza tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto B) risulta analiticamente descritto come segue:

1. Villino sito in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 56 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 25.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
39	4	56	A/7	1	6 vani	356,36

Accessi: al villino si accede dall'area comune recintata del complesso residenziale adiacente l'ex Hotel "Herdonia", denominato Condominio "Herdonietta 15" ed ubicato a ridosso della S.S. 16 Foggia-Bari in località "Torre Grande" o "Passo d'Orta" al Km 699+200 s.n.c.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile, posto al piano terra, si sviluppa su un unico livello di piano ed è costituito da quattro vani principali più accessori. Esso si compone di un ampio porticato esterno, un ingresso-soggiorno con caminetto, una cucina abitabile, un ripostiglio, due bagni e tre camere da letto. Nell'area di disimpegno della zona notte vi è un soppalco avente funzione di piccolo ripostiglio, a cui si accede dal soggiorno. La villetta si completa di un'area di corte non recintata estesa circa mq 345 circostante la costruzione (vedi planimetria catastale in allegati grafici).



Il cespite risulta attualmente in Ditta del debitore:

- [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale con travi e pilastri.

Solaio di copertura: il solaio è costituito da tetto in latero-cemento a doppia falda, coperto da manto di tegole portoghesi in laterizio.

Prospetti esterni: le murature di tompagno sono realizzate con mattoni forati di laterizio rifiniti esternamente con intonaco in malta cementizia e quarzo plastico del tipo "graffiato", di colore chiaro.

#### FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: i serramenti di finestre e porte-finestre sono in legno, con chiusura del tipo a battente e specchiature composte da lastra singola di vetro semidoppio. Tutti gli infissi sono provvisti di persiane esterne in legno ad alette fisse per la schermatura solare. La porta d'ingresso è a doppio battente, anch'essa in legno del tipo a persiana con alette fisse, munita di serratura a chiave di tipo normale. Le bussole interne



sono in legno tamburato di noce nazionale, con inserti verticali di colore chiaro sul lato maniglia.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

L'immobile è provvisto di due bagni, di cui uno dotato di vasca rettangolare in ghisa porcellanata e l'altro di piatto doccia in ceramica. Entrambi sono completi di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato dotate di comando del tipo a doppia manopola.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura<sup>1</sup> lavabile e tempera.

Altezza utile interna: essendo il solaio di copertura costituito da tetto a doppia falda l'altezza interna dell'abitazione è variabile e precisamente misura: Hmin= m 3.20; Hmax= m 4,35.

IMPIANTI

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento è autonomo, del tipo a termosifoni, composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; le masse radianti sono in ghisa del tipo a colonna. Al momento del

---

<sup>1</sup> In alcuni vani la pittura murale è costituita da quarzo plastico steso a rullo con finitura a buccia d'arancia.



sopralluogo la caldaia si presentava sprovvista del pannello frontale di copertura (vedi foto allegate). L'immobile non è dotato di impianto di raffrescamento.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo per l'apertura del cancello esterno di accesso alle aree condominiali.

Allacci e forniture di servizi: per i servizi di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, fogna e gas si riferisce quanto segue:

- Energia elettrica: L'immobile è servito dalla rete elettrica nazionale, con contatore autonomo posizionato all'esterno dell'abitazione, risultato non allacciato al momento del sopralluogo.
- Acqua potabile: con approvvigionamento da rete idrica alimentata dai due pozzi artesiani a servizio dell'intero comparto residenziale di cui fa parte l'immobile, entrambi posizionati nelle vicinanze del cancello d'ingresso del complesso condominiale.
- Impianto fognario: gli scarichi fognari sono convogliati in fossa biologica comune del tipo a tenuta stagna (soggetta a svuotamento periodico).
- Rete gas: il gas per gli usi termo-sanitari e di cucina viene erogato dal serbatoio interrato di GPL posizionato nei pressi del cancello d'ingresso, a servizio dell'intero complesso residenziale. Il contatore è risultato non allacciato al momento del sopralluogo.



Certificazione degli impianti: l'attuale liquidatore della società NOVA SRL proprietaria dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

Dotazioni accessorie:

- Il complesso residenziale che ospita al suo interno l'unità staggita è provvisto di cancello carraio dotato di telecomando per l'apertura elettrica assistita.
- Il prelievo e la distribuzione dell'acqua per gli usi civili proveniente dai pozzi sono regolati da un sistema di pompe, filtri ed autoclavi allocato in apposita cabina condominiale in muratura, ubicata nelle vicinanze del cancello d'ingresso, a latere dei due pozzi (vedi foto allegate).

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di livello mediocre e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scadente, rivelando l'assenza di interventi manutentivi a cui si sarebbe dovuto provvedere nel corso degli anni. Riguardo allo stato d'ingombro dei locali si riferisce che all'interno di alcuni vani è stata rilevata la presenza di parti di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono. Per quanto attiene lo stato di manutenzione degli spazi condominiali del complesso residenziale, si segnala che le strade di accesso, l'impianto di illuminazione, le aiuole e più in generale le aree (asfaltate e non) destinate all'uso comune, necessitano di significativi interventi di manutenzione/riqualificazione.



Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>2</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

<sup>2</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2022, 2° Semestre (cfr. Allegato n.3 della DOCUMENTAZIONE DI COMPLEMENTO). All'uopo si precisa che per la microzona "R1" nel cui perimetro ricade la U.I. trattata non vi sono dati disponibili, per cui per avere un termine di paragone si è fatto riferimento ai rilevamenti statistici che riguardano la più vicina microzona "D1", che per la tipologia dei villini riporta valori compresi tra € 900 ed € 1.250. In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 1.000/mq**

#### **STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Giugno 2023)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc).

PRECISAZIONI: facendo seguito alle considerazioni esposte nella risposta al quesito n.11/e, si ritiene che ai fini della stima del



bene in oggetto debba essere presa in considerazione in via prudenziale l'ipotesi meno favorevole, rappresentata dal mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica. Pertanto non si terrà conto dell'aumento di superficie realizzato abusivamente, ma solo della superficie assentita dal titolo edilizio rilasciato con la C.E. n.127/1981. In tale prospettiva dalla superficie lorda commerciale così come calcolata nella tabella S.01 di pag.13 (mq 127,57) dovrà essere detratta la superficie utile abitabile realizzata abusivamente, da conteggiare come superficie di pertinenza del porticato. Ne consegue che la superficie lorda commerciale che sarà considerata nel valore di stima resta determinata come segue:

- superficie lorda dell'abuso: mq  $(4,95 \times 2,60) =$  mq 12,37
  - superficie della tabella S.01 di pag.13: mq 127,57
- da cui si ricava: mq  $127,57 - (12,37 \times 1,0) + (12,37 \times 0,3) =$  mq 118,91
- Slc= mq 119<sup>3</sup>**

#### FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Villino cat. A/7 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	20,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	6,72%
5	per oneri regolar. catastale	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	0,43%
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>30,15%</b>

<sup>3</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.



Per i fattori correttivi n.4 e n.8 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n.8 e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 8000,00/ (Slc x Pmu) = 6,72%;
- Per il fattore n.8 - spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: € 514,35/ (Slc x Pmu) = 0,43%;

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:**

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha)$$

da cui: (Va) = € 1000/mq x mq 119 x (1-30,15%) = € 83.121= che in cifra tonda si approssima ad **€ 83.000= (diconsi euro Ottantatremila=)**.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

**COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:**

- Per la superficie utile (A): 1,00



- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

Precisazioni:

L'area di corte asservita all'immobile non risulta fisicamente delimitata da recinzioni o da altri segnali materiali presenti sul terreno, pertanto non potendosi effettuare la misurazione diretta per mancanza di riferimenti certi la sua superficie è stata ricavata dal perimetro disegnato nella scheda grafica catastale.

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
<b>LOTTO B</b> ABITAZIONE Cat. A/7 - S.S. 16 snc	PIANO TERRA - SUB. 56	B.1	5,22	1,00	5,22
		B.2	4,34	1,00	4,34
		Dis.	2,52	1,00	2,52
		Cam. 1	12,31	1,00	12,31
		Cam. 2	7,64	1,00	7,64
		Cam. 3	7,46	1,00	7,46
		Sogg.	21,27	1,00	21,27
		Dis. 2	2,09	1,00	2,09
		K.	7,72	1,00	7,72
		R.	1,29	1,00	1,29
		Soppalco	3,43	0,10	0,34
		Portico	15,75	0,30	4,73
		muri est. / interni	16,14	1,00	16,14
		Area di corte	345,00	0,10	34,50
		Tot. Mq (1)	71,86		
		Tot. Mq (2)	88,00		
<b>TOTALE SLC ABITAZIONE</b>					<b>127,57</b>

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



**NOTE:**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Degli otto lotti costituiti<sup>5</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO B** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 56 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 25.

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E/N-E con area di corte del sub 32, a S-O con viabilità interna censita con il sub.50 ed a N-O con la U.I. sub. 57 (int.24).

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



- Dati Catastali: la u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 56, cat. A/7.
- Valore a base d'asta del lotto: € 83.000= (EURO OTTANTATREMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli spazi comuni al complesso residenziale denominato "Herdonietta 15" comprendente quindici villette, una palazzina ad uso non residenziale (dest. uffici) ed una struttura ad uso commerciale, ivi compresi tra detti spazi e parti comuni le stradine di accesso al complesso e di viabilità interna censite con il mappale 4, subalterno 50 del foglio 39 NCEU del comune di Orta Nova con i diritti, gli obblighi, gli oneri, le riserve, le limitazioni, le destinazioni e le servitù attive e passive eventualmente esistenti, tali e quanti derivanti dalla normativa edilizia vigente per la zona e dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto autentificato nelle firme dal notaio C. Calderisi in data 21 maggio 2004, rep. n. 16.246, reg.to a Foggia il 10 giugno 2004 al n. 106/ II, ivi trascritto in data 22 maggio 2004 al n. 9898 R.P..

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice eseguita [REDACTED]. Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.



\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI**
10	Difformità catastali	NO

**Nota(\*) - in riferimento al punto 7)**

L'utilizzo delle parti comuni del complesso edilizio denominato Condominio 'Herdonietta 15', sito in agro di ORTA NOVA (FG) alla località 'Torre Grande' o 'Passo d'Orta', a sua volta ricompreso nel maggior complesso con destinazione alberghiera denominato "HOTEL HERDONIA", è regolato dal regolamento di condominio allegato ad atto autentificato nelle firme dal Notaio Calderisi di Foggia in data 21 maggio 2004 rep. n.16246, registrato a Foggia il 10 giugno 2004 al n.106 serie 2V e trascritto a Foggia il 22 maggio 2004 ai nn.13503/989 a cui risulta allegato contratto



costitutivo di servitù di elettrodotto in cavo interrato a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.a.

#### SPESE CONDOMINIALI

La gestione contabile del complesso residenziale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata allo Studio di Amm.ne Condominiale della [REDACTED], con uffici amministrativi in Via Ponticello n.41, ORTA NOVA (FG).

Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

##### 1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni fornite dallo Studio di Amministrazione Condominiale ARPAIA risulta che le rate condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla società [REDACTED] relativamente al bene in oggetto ammontano ad € 514,35.

##### 2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione per il predetto immobile ammontano ad € 273,87.

##### 3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Le spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data del 19/04/2023 ammontano complessivamente ad € 895,10 da ripartire fra tutti gli immobili partecipanti al condominio. In mancanza di elementi di calcolo più precisi si considera forfettariamente un importo di spesa pro-quota pari ad 1/8 della predetta somma, per un ammontare in cifra tonda di € 112,00.

##### 4. Cause in corso e domande giudiziali

Alla data del 19/04/2023 non risultano cause in corso, né domande giudiziali in corso di definizione.



Nota(\*\*)- in riferimento al punto 9)

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 03/09/2012 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 17325 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 348/4312 del 31/07/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione del complesso residenziale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:

1. Autorizzazione n.57 del 08/04/1968 relativa al complesso edilizio-alberghiero del quale la U.I. fa parte;
2. Licenza edilizia n° 122 del 27/11/1975;



3. Variante alla prec. L.E. n°122, rilasciata in data 27/04/1977;

4. C.E. di variante alla L.E. n° 122 del 25/07/1981.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica G, con Prestazione Energetica Globale di 436,38 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000370369.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (cfr. Allegato n.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.

\*\*\*\*\*



❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Per quanto è stato possibile accertare c/o l'U.T.C. di ORTA NOVA l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, tuttavia quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune non trova riscontro con ciò che in concreto è stato realizzato per le motivazioni esposte al successivo punto 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dalle verifiche effettuate risulta che sono state eseguite opere abusive che hanno determinato l'aumento delle superfici utili interne. Più precisamente l'abuso edilizio è consistito nell'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna (vedi tavole grafiche in allegato n.4 - accertamento di conformità).

Con riferimento al giudizio di sanabilità dell'abuso si riferisce quanto segue:



L'immobile si trova all'interno della particella di terreno identificata dal mappale n.4 del foglio 39, urbanisticamente inclusa nell'area della zona "D4" del P.R.G. vigente, destinata a stabilimenti produttivi esistenti - ex zona D6. La predetta particella risulta inoltre in buona parte interessata (vedi tavole grafiche in allegato n.4) dai seguenti vincoli previsti dal P.P.T.R., approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.176 del 16/02/2015:

- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Area di rispetto componenti culturali e insediative rete tratturi;
- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Testimonianze stratificazioni insediative rete tratturi;

oltre alla fascia di rispetto stradale dalla S.S.16 prevista dal vigente P.R.G. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato nella sezione "Documentazione di complemento").

Ciò detto dalle tavole grafiche d'inquadramento del P.P.T.R. risulta che l'immobile in questione rientra nella fascia sottoposta a vincoli, motivo per cui nell'ipotesi di un'eventuale richiesta di sanatoria occorrerà sottoporre la pratica edilizia, oltre che al vaglio del Comune, anche al parere delle altre Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, tra cui l'Ente Provincia, con iter procedurali complessi e tempi di evasione delle pratiche molto lunghi.

Tralasciando per un attimo l'aspetto che riguarda i vincoli, ai fini della valutazione di una possibile sanatoria dell'abuso, ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 necessiterà prioritariamente verificare il requisito della c.d. doppia conformità, con



riferimento al rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità.

Nel merito si riscontra che lo strumento urbanistico attualmente vigente (P.R.G. approvato con Delibera G.R. n. 2012 del 10/12/2002) all'art.51 delle N.T.A. per la zona D4-ex D6 prevede un ampliamento massimo della volumetria esistente fino al 50%. Pertanto alla luce del fatto che l'abuso in questione consiste in un aumento di volume sicuramente inferiore a tale limite, in quanto si riferisce ad una superficie di appena 12,37 mq su una superficie totale di mq 88, si ritiene che il requisito della conformità riferito al momento dell'attualità possa ritenersi ampiamente soddisfatto.

Riguardo invece alla verifica riferita all'epoca in cui è stato commesso l'abuso<sup>6</sup>, si rileva che l'accertamento del requisito di conformità non è certificabile per le motivazioni esposte nel parere preventivo di sanabilità rilasciato dal responsabile del V° settore Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Orta Nova (vedasi allegato n.6 della Documentazione di Complemento).

In una siffatta condizione di incertezza si ritiene in via prudenziale che ai fini della stima del bene debba essere presa in considerazione l'ipotesi più svantaggiosa, all'uopo rappresentata dall'eventuale mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica da presentarsi a cura del futuro aggiudicatario del lotto di vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n.380 del 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985.

---

<sup>6</sup> Si ritiene che gli abusi siano stati commessi in concomitanza del rilascio della C.E. di variante avvenuto in data 25/07/1981.



In tale ipotesi dovrà essere valutato l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi in conformità di quanto assentito dai titoli urbanistici regolarmente rilasciati. Nel caso di specie l'intervento previsto dovrà consistere nello "spostamento" delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente, con la previsione delle seguenti opere<sup>7</sup> da eseguire:

- Demolizione delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente e di una parte delle tramezzature interne - vedi tavole grafiche nella sezione "Accertamento di conformità" - compreso smaltimento del materiale di risulta in discariche autorizzate;
 

a corpo € 950
  - Spostamento delle tubature dell'impianto termico e della caldaia murale (qualora presente), nonché delle tubature di carico e scarico dell'acqua presenti nel vano cucina;
 

a corpo € 800
  - Costruzione del muro in mattoni forati da cm 30 di spessore compreso la posa di intonaco cementizio sulle due facce, secondo l'allineamento originariamente previsto dal progetto di variante autorizzato con C.E. del 25/07/1981;
 

a corpo € 1.300
  - Pitturazione esterna ed interna del muro di nuova costruzione di cui alla precedente voce;
 

a corpo € 500
  - Sostituzione del pavimento nella zona del portico precedentemente annessa alle superfici interne abitabili, compreso lo smaltimento in discariche autorizzate della vecchia pavimentazione da rimuovere.
 

a corpo € 1.000
- TOTALE OPERE DA ESEGUIRE € 4.550

<sup>7</sup> Trattandosi di quantità modeste che si riferiscono ad una superficie in pianta di appena 12,5 mq il computo dei costi verrà effettuato con valutazione a corpo e non a misura, in quanto il calcolo analitico "a misura" a causa delle ridotte quantità da processare condurrebbe certamente a risultati non corrispondenti ai costi reali d'intervento.



IVA 10% SUI LAVORI <sup>8</sup>	€ 455
<u>TOTALE COSTI D'INTERVENTO</u>	<u>€ 5.005</u>

Che si approssimano in cifra tonda in € 5.000 (Euro Cinquemila).

A tale somma bisognerà aggiungere le spese tecniche per la pratica edilizia da approntare per il ripristino, comprensive di sanzioni<sup>9</sup> ed oneri accessori, **pertanto il costo finale della sanatoria e delle opere edilizie necessarie al ripristino della condizione ante-abuso viene stimato complessivamente in € 8.000=**

#### Conclusioni:

Per quanto sopra non essendoci certezza sul fatto che l'abuso commesso possa risultare sanabile è stato calcolato il costo per il ripristino dello stato dei luoghi. Tale costo verrà decurtato dal prezzo di stima e sarà conteggiato fra gli oneri che resteranno a carico dell'assegnatario.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO B - (VALORE A BASE D'ASTA: € 83.000)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 56 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 25;

<sup>8</sup> Potendosi ritenere le opere fiscalmente classificabili come lavori di straordinaria manutenzione si considera l'aliquota IVA del 10%.

<sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 37 del T.U. la sanzione è calcolata in misura non inferiore ad € 516.



- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E/N-E con area di corte del sub 32, a S-O con viabilità interna censita con il sub.50 ed a N-O con la U.I. sub. 57 (int.24).
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 56, cat. A/7.
- Proprietario attuale: [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.
- Titolo di provenienza: Alla [REDACTED] per la trasformazione societaria registrata con atto del 20/11/1989, Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20504 Registrazione n. 1599 del 01/12/1989.  
Per i passaggi precedenti si consulti la risposta al quesito n. 1-bis contenuta nella Relazione di consulenza tecnica.
- Stato di occupazione: L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice eseguita [REDACTED] Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.



- Regolarità edilizio-urbanistica: Sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi che hanno determinato l'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna. Non essendoci certezza sull'esito della pratica di sanatoria urbanistica è stato preso in considerazione il ripristino dello stato ante-abuso, al costo stimato di € 8.000 comprensivo di spese tecniche ed oneri accessori.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.  
abitabilità/usabilità: Per il gruppo di immobili di cui fa parte la U.I. in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Orta Nova il certificato di abitabilità/usabilità n. 1783 datato 09 set. 1981, tuttavia a causa delle opere abusive introdotte successivamente tale certificazione non può più considerarsi valida.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica G, con Prestazione Energetica Globale di 436,38 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000370369.



- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 83.000= (Euro Ottantatremila) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
  1. TRASCRIZIONE del 22/05/2004 - Registro Particolare 9898 Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 16246 del 21/05/2004 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
  2. ISCRIZIONE del 03/09/2012 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 17325 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 348/4312 del 31/07/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
  3. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

<b>LOTTO</b>	<b>IDENTIFICATIVO CESPITE</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>
<b>B</b>	VILLINO CAT. A/7 UBICATO IN AGRO DI ORTA NOVA (FG) - S.S.16 SNC - Km 699+200, P.TERRA, FOGLIO 39 P.LLA 4 Sub.56 - INT. 25.	€ 83.000	<b>€ 83.000</b>

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:** Geom. Antonio Graziano



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO B.1**

---

**ELABORATI GRAFICI**

---

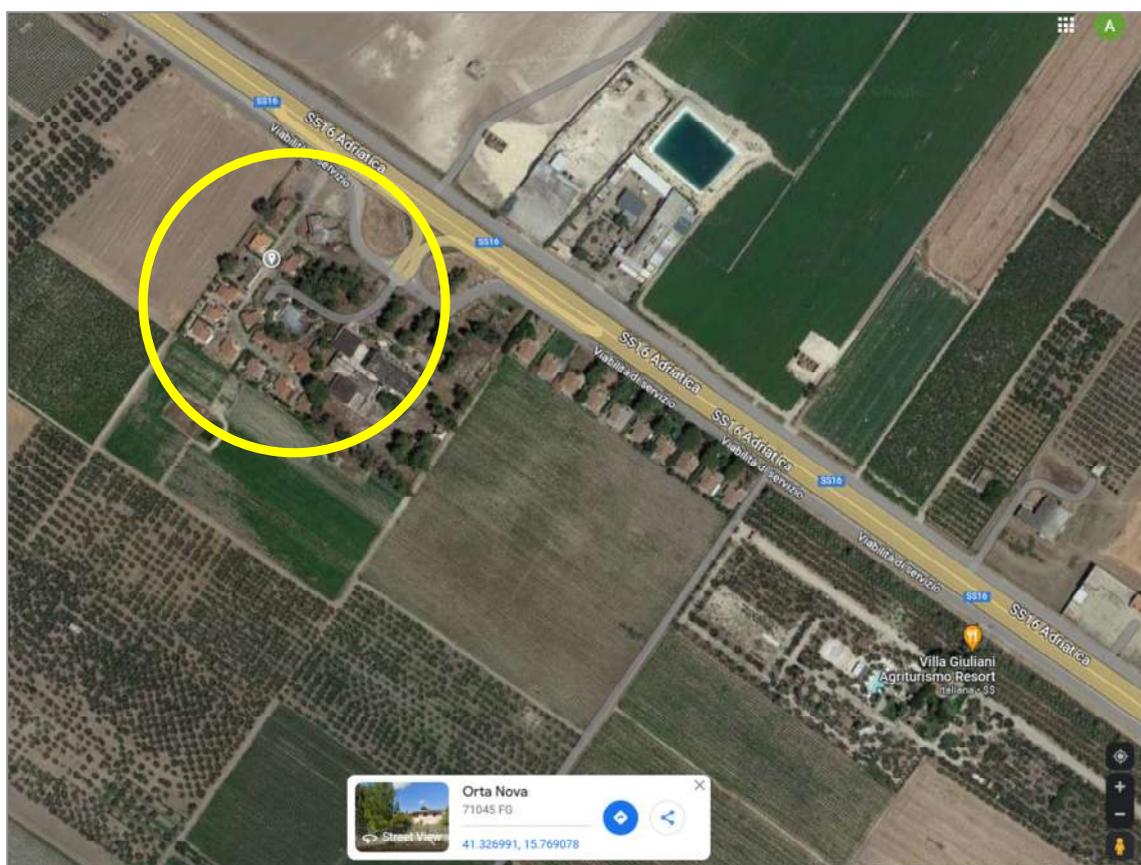
**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



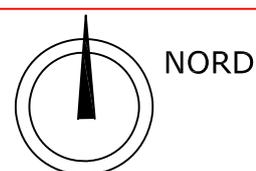
# IMMAGINI SATELLITARI - GOOGLE

## MAPPA D'INQUADRAMENTO



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
IMMAGINI SATELLITARI



# STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

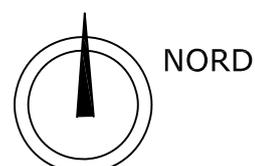
LOTTO B

S.I.T. PROV. DI FOGGIA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



# PLANIMETRIA S.I.T. REGIONE PUGLIA PROVINCIA FG

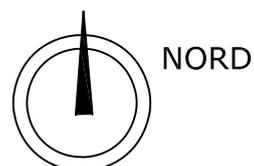
LOTTO B

## ORTOFOTO E CATASTALE



ORIENTAMENTO:

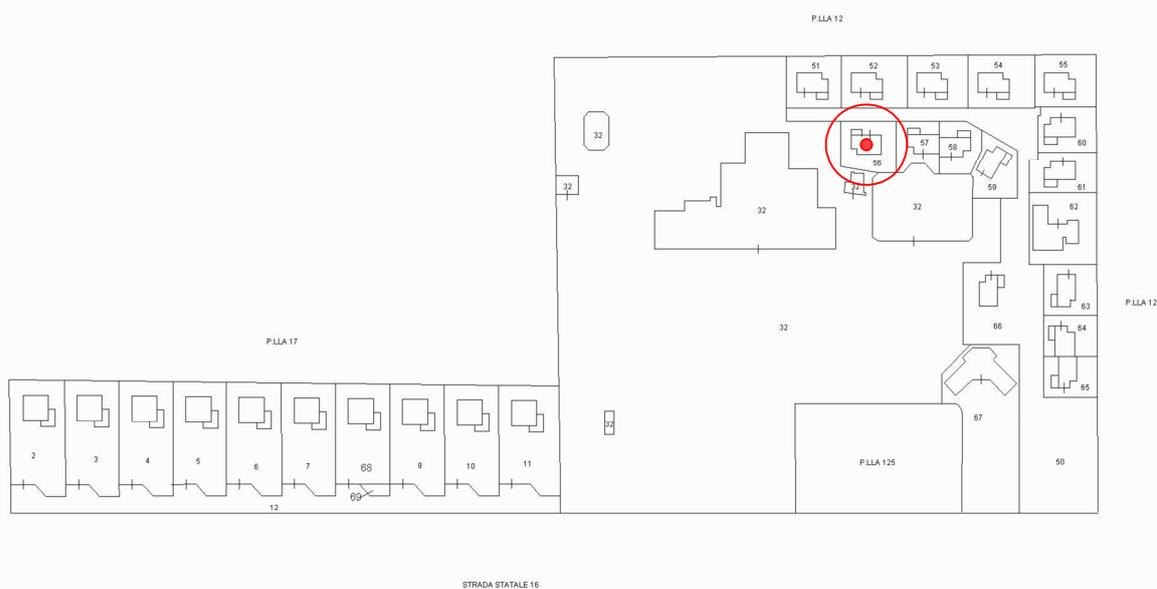
COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



# ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE STRALCIO

## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO B UBICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB.56  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. 000344865 del 16/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Strada Statale 16

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 4  
Subalterno: 56

Compilata da:  
**Di Virgilio Michele**

Iscritto all'albo:  
**Architetti**

Prov. Foggia

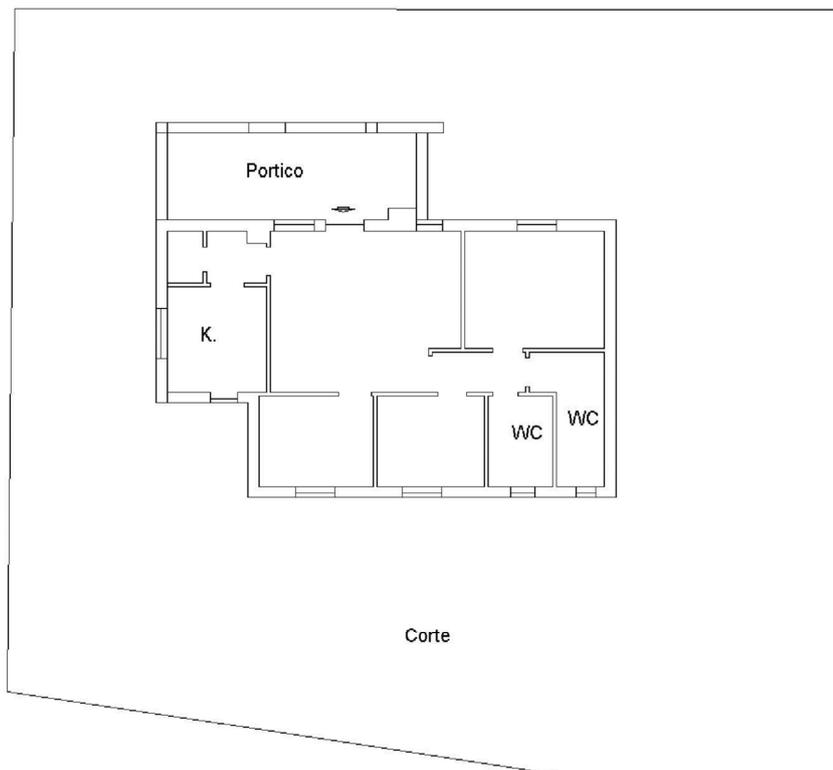
N. 310

Scheda n. 1

Scala 1: 200

## PIANO TERRA

H / media = 2.80



Stessa Ditta

Stessa Ditta

Stessa Ditta



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di ORTA NOVA (G131) - < Foglio 39 Particella 4 Subalterno 56 >  
STRADA STATALE 16 n. SNC Piano T

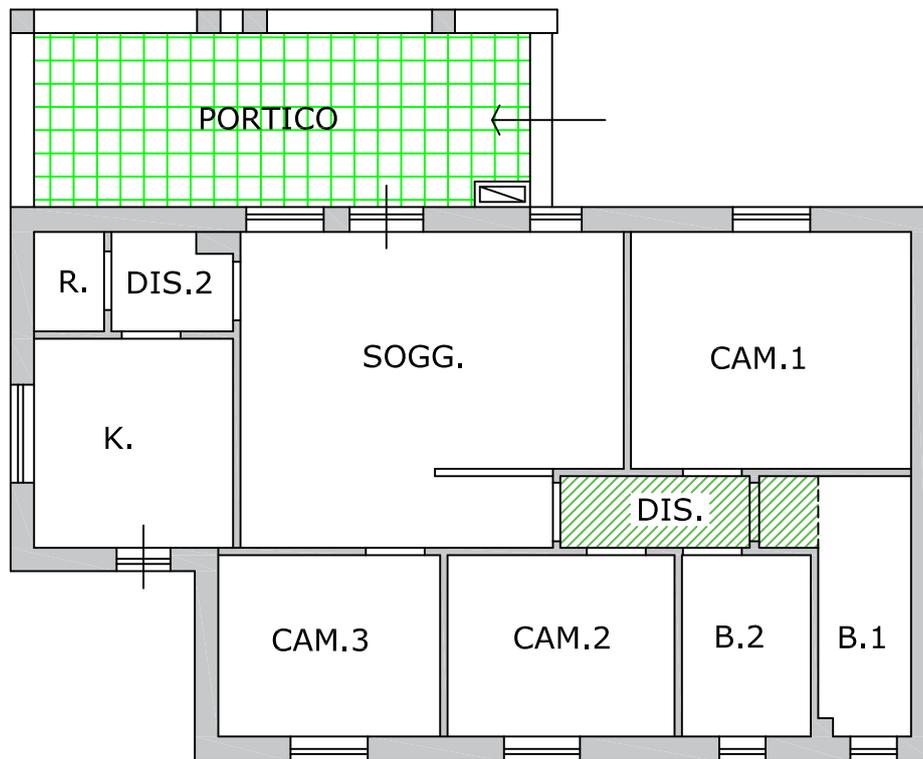
# LOTTO B

## PLANIMETRIA ABITAZIONE CAT. A/7

Hmax= m 4.35

Hmin = m 3.20

PIANO TERRA



LEGENDA:



AREA SOPPALCO

ORIENTAMENTO:

ABITAZIONE CAT. A/7 - sub. 56 - INT. 25  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200  
SCALA 1:100



ORTANOVA - FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB. 56 - p.t.



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO B.2**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



FOTO 1 - Prospetto principale.



FOTO 2 - Vista portico.



FOTO 3 - Ingresso-Soggiorno.



FOTO 4 - soggiorno - Vista caminetto.



FOTO 5 - Soggiorno. In alto l'accesso al soppalco.



FOTO 6 - Vista disimpegno zona notte.



FOTO 7 - Camera letto.



FOTO 8 - Bagno 1.



FOTO 9 - Bagno 1 - Vista sanitari.

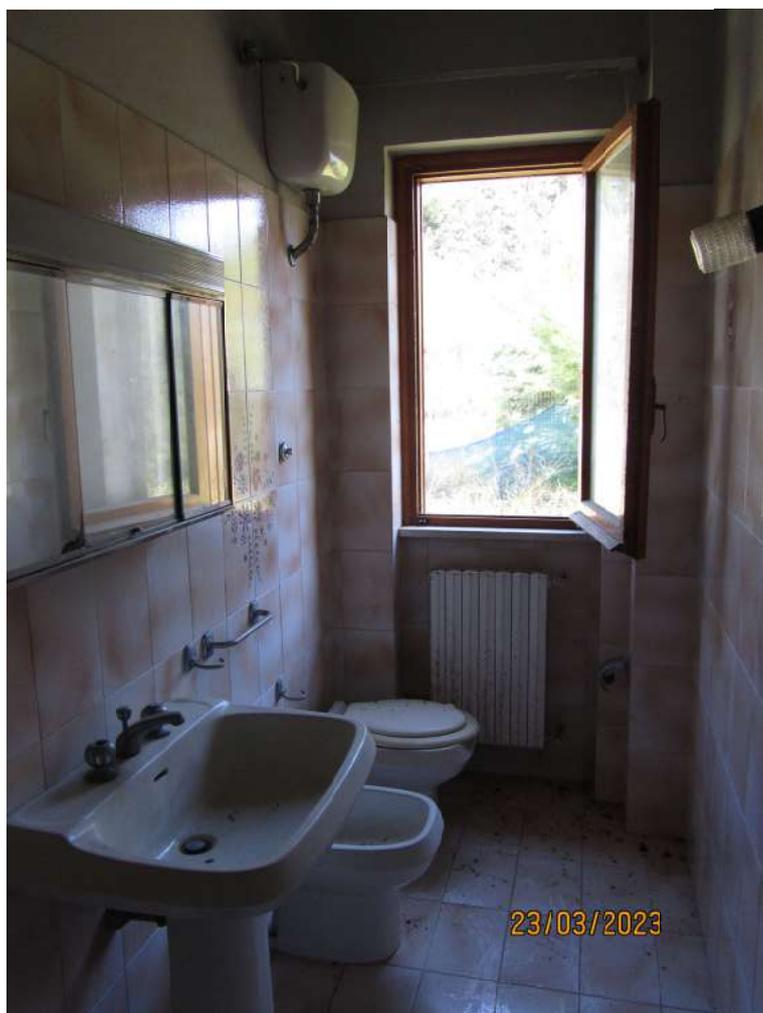


FOTO 10 - Bagno 2.

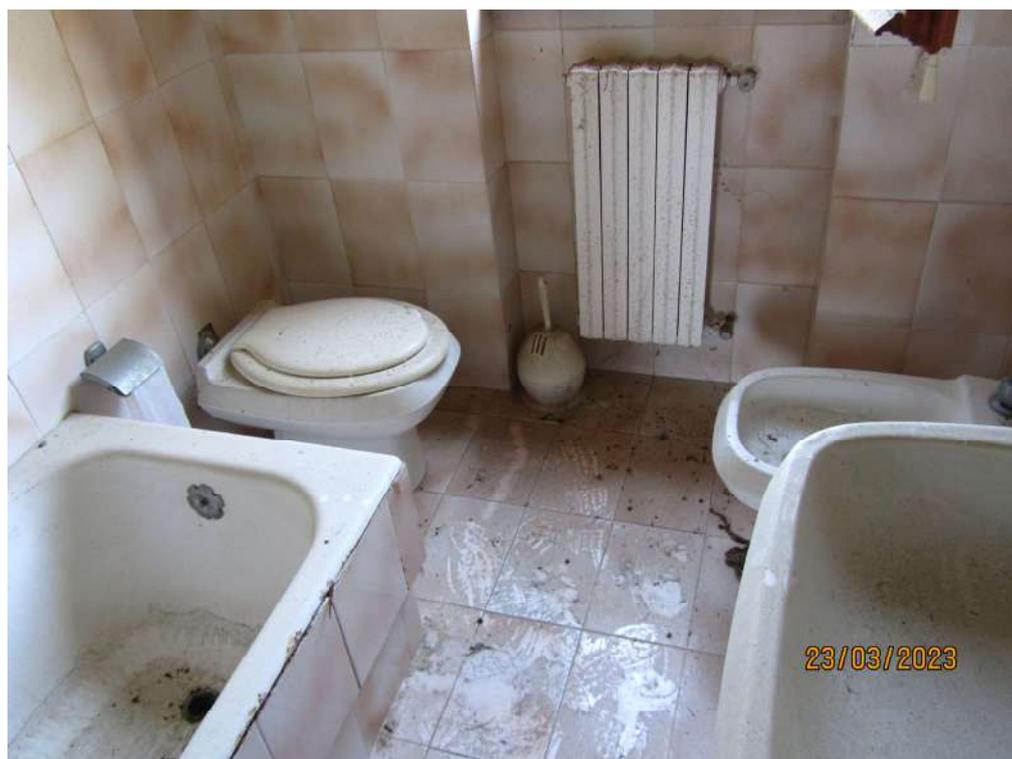


FOTO 11 - Bagno 2. Particolare stato manutenzione vasca.



FOTO 12 - Cucina.



FOTO 13 - Zona disimpegno 2 - Vista caldaia.



FOTO DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE  
DENOMINATO "HERDONIETTA 15"

\*\*\*\*\*

Strada di servizio complanare alla S.S.16 - Km 699+200 - Cancellone  
d'ingresso.



Piazzale interno.



Piazzale interno - Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL.



Piazzale interno. Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL; 4)quadri elettrici.



Ubicazione serbatoio interrato gas GPL.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.E.I.: N°276/2021

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO C

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO C:

N° U.I.	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
1	VILLINO UBICATO NEL COMUNE DI ORTA NOVA - S.S. 16 s.n.c. AL KM 699+200.	39	4	57	A/7

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella relazione di consulenza tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto C) risulta analiticamente descritto come segue:

1. Villino sito in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 57 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 24.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
39	4	57	A/7	1	6 vani	356,36

Accessi: al villino si accede dall'area comune recintata del complesso residenziale adiacente l'ex Hotel "Herdonia", denominato Condominio "Herdonietta 15" ed ubicato a ridosso della S.S. 16 Foggia-Bari in località "Torre Grande" o "Passo d'Orta" al Km 699+200 s.n.c.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile, posto al piano terra, si sviluppa su un unico livello di piano ed è costituito da quattro vani principali più accessori. Esso si compone di un ampio porticato esterno, un ingresso-soggiorno con caminetto, una cucina abitabile, un ripostiglio, due bagni e tre camere da letto. Nell'area di disimpegno della zona notte vi è un soppalco avente funzione di piccolo ripostiglio, a cui si accede dal soggiorno. La villetta si completa di un'area di corte non recintata estesa circa mq 198 circostante la costruzione (vedi planimetria catastale in allegati grafici).



Il cespite risulta attualmente in Ditta del debitore:

- [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale con travi e pilastri.

Solaio di copertura: il solaio è costituito da tetto in latero-cemento a doppia falda, coperto da manto di tegole portoghesi in laterizio.

Prospetti esterni: le murature di tomagno sono realizzate con mattoni forati di laterizio rifiniti esternamente con intonaco in malta cementizia e quarzo plastico del tipo "graffiato", di colore chiaro.

#### FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: i serramenti di finestre e porte-finestre sono in legno, con chiusura del tipo a battente e specchiature composte da lastra singola di vetro semidoppio. Tutti gli infissi sono provvisti di persiane esterne in legno ad alette fisse per la schermatura solare. La porta d'ingresso è a doppio battente, anch'essa in legno del tipo a persiana con alette fisse, munita di serratura a chiave di tipo normale. Le bussole interne



sono in legno tamburato di noce nazionale, con inserti verticali di colore chiaro sul lato maniglia.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

L'immobile è provvisto di due bagni, di cui uno dotato di vasca rettangolare in ghisa porcellanata e l'altro di piatto doccia in ceramica. Entrambi sono completi di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato dotate di comando del tipo a doppia manopola.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura<sup>1</sup> lavabile e tempera.

Altezza utile interna: essendo il solaio di copertura costituito da tetto a doppia falda l'altezza interna dell'abitazione è variabile e precisamente misura: Hmin= m 3.20; Hmax= m 4,35.

IMPIANTI

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento è autonomo, del tipo a termosifoni, composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; le masse radianti sono in ghisa del tipo a colonna. Al momento del

---

<sup>1</sup> In alcuni vani la pittura murale è costituita da quarzo plastico steso a rullo con finitura a buccia d'arancia.



sopralluogo la caldaia si presentava con la parte bassa del pannello frontale di copertura distorta (vedi foto allegate). L'immobile non è dotato di impianto di raffrescamento.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo per l'apertura del cancello esterno di accesso alle aree condominiali.

Allacci e forniture di servizi: per i servizi di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, fogna e gas si riferisce quanto segue:

- Energia elettrica: L'immobile è servito dalla rete elettrica nazionale, con contatore autonomo posizionato all'esterno dell'abitazione, risultato non allacciato al momento del sopralluogo.
- Acqua potabile: con approvvigionamento da rete idrica alimentata dai due pozzi artesiani a servizio dell'intero comparto residenziale di cui fa parte l'immobile, entrambi posizionati nelle vicinanze del cancello d'ingresso del complesso condominiale.
- Impianto fognario: gli scarichi fognari sono convogliati in fossa biologica comune del tipo a tenuta stagna (soggetta a svuotamento periodico).
- Rete gas: il gas per gli usi termo-sanitari e di cucina viene erogato dal serbatoio interrato di GPL posizionato nei pressi del cancello d'ingresso, a servizio dell'intero complesso residenziale. Il contatore è risultato non allacciato al momento del sopralluogo.



Certificazione degli impianti: l'attuale liquidatore della società [REDACTED] proprietaria dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

Dotazioni accessorie:

- Il complesso residenziale che ospita al suo interno l'unità staggita è provvisto di cancello carraio dotato di telecomando per l'apertura elettrica assistita.
- Il prelievo e la distribuzione dell'acqua per gli usi civili proveniente dai pozzi sono regolati da un sistema di pompe, filtri ed autoclavi allocato in apposita cabina condominiale in muratura, ubicata nelle vicinanze del cancello d'ingresso, a latere dei due pozzi (vedi foto allegate).

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di livello mediocre e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scadente, rivelando l'assenza di interventi manutentivi a cui si sarebbe dovuto provvedere nel corso degli anni. Riguardo allo stato d'ingombro dei locali si riferisce che all'interno di alcuni vani è stata rilevata la presenza di parti di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono. Per quanto attiene lo stato di manutenzione degli spazi condominiali del complesso residenziale, si segnala che le strade di accesso, l'impianto di illuminazione, le aiuole e più in generale le aree (asfaltate e non) destinate all'uso comune, necessitano di significativi interventi di manutenzione/riqualificazione.



Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>2</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

<sup>2</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2022, 2° Semestre (cfr. Allegato n.3 della DOCUMENTAZIONE DI COMPLEMENTO). All'uopo si precisa che per la microzona "R1" nel cui perimetro ricade la U.I. trattata non vi sono dati disponibili, per cui per avere un termine di paragone si è fatto riferimento ai rilevamenti statistici che riguardano la più vicina microzona "D1", che per la tipologia dei villini riporta valori compresi tra € 900 ed € 1.250. In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 1.000/mq**

#### **STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Giugno 2023)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc).

PRECISAZIONI: facendo seguito alle considerazioni esposte nella risposta al quesito n.11/e, si ritiene che ai fini della stima del



bene in oggetto debba essere presa in considerazione in via prudenziale l'ipotesi meno favorevole, rappresentata dal mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica. Pertanto non si terrà conto dell'aumento di superficie realizzato abusivamente, ma solo della superficie assentita dal titolo edilizio rilasciato con la C.E. n.127/1981. In tale prospettiva dalla superficie lorda commerciale così come calcolata nella tabella S.01 di pag.13 (mq 112,86) dovrà essere detratta la superficie utile abitabile realizzata abusivamente, da conteggiare come superficie di pertinenza del porticato. Ne consegue che la superficie lorda commerciale che sarà considerata nel valore di stima resta determinata come segue:

- superficie lorda dell'abuso: mq  $(4,95 \times 2,60) =$  mq 12,37
  - superficie della tabella S.01 di pag.13: mq 112,86
- da cui si ricava: mq  $112,86 - (12,37 \times 1,0) + (12,37 \times 0,3) =$  mq 104,20
- Slc= mq 104<sup>3</sup>**

#### FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Villino cat. A/7 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	20,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	7,69%
5	per oneri regolar. catastale	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	0,49%
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>31,18%</b>

<sup>3</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.



Per i fattori correttivi n.4 e n.8 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n.8 e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 8000,00/ (Slc x Pmu) = 7,69%;
- Per il fattore n.8 - spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: € 514,35/ (Slc x Pmu) = 0,49%;

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:**

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha)$$

da cui: (Va) = € 1000/mq x mq 104 x (1-31,18%) = € 71.573= che in cifra tonda si approssima ad **€ 71.500= (diconsi euro Settantunomilacinquecento=)**.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

**COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:**

- Per la superficie utile (A): 1,00



- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

Precisazioni:

L'area di corte asservita all'immobile non risulta fisicamente delimitata da recinzioni o da altri segnali materiali presenti sul terreno, pertanto non potendosi effettuare la misurazione diretta per mancanza di riferimenti certi la sua superficie è stata ricavata dal perimetro disegnato nella scheda grafica catastale.

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
<b>LOTTO C</b> ABITAZIONE Cat. A/7 - S.S. 16 snc	PIANO TERRA - SUB. 57	B.1	5,15	1,00	5,15
		B.2	4,34	1,00	4,34
		Dis.	2,46	1,00	2,46
		Cam. 1	12,25	1,00	12,25
		Cam. 2	7,64	1,00	7,64
		Cam. 3	7,66	1,00	7,66
		Sogg.	21,87	1,00	21,87
		Dis. 2	2,09	1,00	2,09
		K.	7,58	1,00	7,58
		R.	1,22	1,00	1,22
		Soppalco	3,37	0,10	0,34
		Portico	15,75	0,30	4,73
		muri est. / interni	15,74	1,00	15,74
		Area di corte	198,00	0,10	19,80
		Tot. Mq (1)	72,26		
		Tot. Mq (2)	88,00		
<b>TOTALE SLC ABITAZIONE</b>					<b>112,86</b>

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



**NOTE:**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Degli otto lotti costituiti<sup>5</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO C** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 57 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 24.

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E con area di corte del sub 56, a S-O con viabilità interna censita con

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



il sub.50, a N-O con la U.I. sub. 58 (int.23) ed a N-E con area di corte del sub 32.

- Dati Catastali: la u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 57, cat. A/7.
- Valore a base d'asta del lotto: € 71.500= (EURO SETTANTUNOMILACINQUECENTO).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli spazi comuni al complesso residenziale denominato "Herdonietta 15" comprendente quindici villette, una palazzina ad uso non residenziale (dest. uffici) ed una struttura ad uso commerciale, ivi compresi tra detti spazi e parti comuni le stradine di accesso al complesso e di viabilità interna censite con il mappale 4, subalterno 50 del foglio 39 NCEU del comune di Orta Nova con i diritti, gli obblighi, gli oneri, le riserve, le limitazioni, le destinazioni e le servitù attive e passive eventualmente esistenti, tali e quanti derivanti dalla normativa edilizia vigente per la zona e dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto autenticato nelle firme dal notaio C. Calderisi in data 21 maggio 2004, rep. n. 16.246, reg.to a Foggia il 10 giugno 2004 al n. 106/ II, ivi trascritto in data 22 maggio 2004 al n. 9898 R.P..

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice eseguitata XXXXXXXXXX



S.R.L.. Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Diformità urbanistico-edilizie	SI**
10	Diformità catastali	NO

**Nota(\*) - in riferimento al punto 7)**

L'utilizzo delle parti comuni del complesso edilizio denominato Condominio 'Herdonietta 15', sito in agro di ORTA NOVA (FG) alla località 'Torre Grande' o 'Passo d'Orta', a sua volta ricompreso nel maggior complesso con destinazione alberghiera denominato "HOTEL HERDONIA", è regolato dal regolamento di condominio allegato ad atto autentificato nelle firme dal Notaio Calderisi di Foggia in data 21 maggio 2004 rep. n.16246, registrato a Foggia il



10 giugno 2004 al n.106 serie 2V e trascritto a Foggia il 22 maggio 2004 ai nn.13503/989 a cui risulta allegato contratto costitutivo di servitù di elettrodotto in cavo interrato a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.a.

#### SPESE CONDOMINIALI

La gestione contabile del complesso residenziale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata allo Studio di Amm.ne Condominiale della [REDACTED], con uffici amministrativi in Via Ponticello n.41, ORTA NOVA (FG).

Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

##### 1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni fornite dallo Studio di [REDACTED] [REDACTED] risulta che le rate condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla società [REDACTED] relativamente al bene in oggetto ammontano ad € 514,35.

##### 2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione per il predetto immobile ammontano ad € 273,87.

##### 3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Le spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data del 19/04/2023 ammontano complessivamente ad € 895,10 da ripartire fra tutti gli immobili partecipanti al condominio. In mancanza di elementi di calcolo più precisi si considera forfettariamente un importo di spesa pro-quota pari ad 1/8 della predetta somma, per un ammontare in cifra tonda di € 112,00.

##### 4. Cause in corso e domande giudiziali



Alla data del 19/04/2023 non risultano cause in corso, né domande giudiziali in corso di definizione.

**Nota(\*\*)- in riferimento al punto 9)**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 03/09/2012 - Registro Particolare 1572  
Registro Generale 17325 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD  
S.P.A. Repertorio 348/4312 del 31/07/2012 IPOTECA LEGALE  
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308  
Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE  
DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione del complesso residenziale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:



1. Autorizzazione n.57 del 08/04/1968 relativa al complesso edilizio-alberghiero del quale la U.I. fa parte;
2. Licenza edilizia n° 122 del 27/11/1975;
3. Variante alla prec. L.E. n°122, rilasciata in data 27/04/1977;
4. C.E. di variante alla L.E. n° 122 del 25/07/1981.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica G, con Prestazione Energetica Globale di 399,26 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000370926.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (cfr. Allegato n.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*



Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Per quanto è stato possibile accertare c/o l'U.T.C. di ORTA NOVA l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, tuttavia quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune non trova riscontro con ciò che in concreto è stato realizzato per le motivazioni esposte al successivo punto 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dalle verifiche effettuate risulta che sono state eseguite opere abusive che hanno determinato l'aumento delle superfici utili interne. Più precisamente l'abuso edilizio è consistito nell'incorporamento di una parte del porticato esterno alla



superficie utile abitabile interna (vedi tavole grafiche in allegato n.4 - accertamento di conformità).

Con riferimento al giudizio di sanabilità dell'abuso si riferisce quanto segue:

L'immobile si trova all'interno della particella di terreno identificata dal mappale n.4 del foglio 39, urbanisticamente inclusa nell'area della zona "D4" del P.R.G. vigente, destinata a stabilimenti produttivi esistenti - ex zona D6. La predetta particella risulta inoltre in buona parte interessata (vedi tavole grafiche in allegato n.4) dai seguenti vincoli previsti dal P.P.T.R., approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.176 del 16/02/2015:

- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Area di rispetto componenti culturali e insediative rete tratturi;
- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Testimonianze stratificazioni insediative rete tratturi;

oltre alla fascia di rispetto stradale dalla S.S.16 prevista dal vigente P.R.G. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato nella sezione "Documentazione di complemento").

Ciò detto dalle tavole grafiche d'inquadrimento del P.P.T.R. risulta che l'immobile in questione rientra nella fascia sottoposta a vincoli, motivo per cui nell'ipotesi di un'eventuale richiesta di sanatoria occorrerà sottoporre la pratica edilizia, oltre che al vaglio del Comune, anche al parere delle altre Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, tra cui l'Ente Provincia, con iter procedurali complessi e tempi di evasione delle pratiche molto lunghi.



Tralasciando per un attimo l'aspetto che riguarda i vincoli, ai fini della valutazione di una possibile sanatoria dell'abuso, ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 necessiterà prioritariamente verificare il requisito della c.d. doppia conformità, con riferimento al rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità.

Nel merito si riscontra che lo strumento urbanistico attualmente vigente (P.R.G. approvato con Delibera G.R. n. 2012 del 10/12/2002) all'art.51 delle N.T.A. per la zona D4-ex D6 prevede un ampliamento massimo della volumetria esistente fino al 50%. Pertanto alla luce del fatto che l'abuso in questione consiste in un aumento di volume sicuramente inferiore a tale limite, in quanto si riferisce ad una superficie di appena 12,37 mq su una superficie totale di mq 88, si ritiene che il requisito della conformità riferito al momento dell'attualità possa ritenersi ampiamente soddisfatto.

Riguardo invece alla verifica riferita all'epoca in cui è stato commesso l'abuso<sup>6</sup>, si rileva che l'accertamento del requisito di conformità non è certificabile per le motivazioni esposte nel parere preventivo di sanabilità rilasciato dal responsabile del V° settore Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Orta Nova (vedasi allegato n.6 della Documentazione di Complemento).

In una siffatta condizione di incertezza si ritiene in via prudenziale che ai fini della stima del bene debba essere presa in considerazione l'ipotesi più svantaggiosa, all'uopo rappresentata dall'eventuale mancato accoglimento della pratica di sanatoria

---

<sup>6</sup> Si ritiene che gli abusi siano stati commessi in concomitanza del rilascio della C.E. di variante avvenuto in data 25/07/1981.



urbanistica da presentarsi a cura del futuro aggiudicatario del lotto di vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n.380 del 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985.

In tale ipotesi dovrà essere valutato l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi in conformità di quanto assentito dai titoli urbanistici regolarmente rilasciati. Nel caso di specie l'intervento previsto dovrà consistere nello "spostamento" delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente, con la previsione delle seguenti opere<sup>7</sup> da eseguire:

- Demolizione delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente e di una parte delle tramezzature interne - vedi tavole grafiche nella sezione "Accertamento di conformità" - compreso smaltimento del materiale di risulta in discariche autorizzate;  
a corpo € 950
- Spostamento delle tubature dell'impianto termico e della caldaia murale (qualora presente), nonché delle tubature di carico e scarico dell'acqua presenti nel vano cucina;  
a corpo € 800
- Costruzione del muro in mattoni forati da cm 30 di spessore compreso la posa di intonaco cementizio sulle due facce, secondo l'allineamento originariamente previsto dal progetto di variante autorizzato con C.E. del 25/07/1981;  
a corpo € 1.300
- Pitturazione esterna ed interna del muro di nuova costruzione di cui alla precedente voce;  
a corpo € 500

---

<sup>7</sup> Trattandosi di quantità modeste che si riferiscono ad una superficie in pianta di appena 12,5 mq il computo dei costi verrà effettuato con valutazione a corpo e non a misura, in quanto il calcolo analitico "a misura" a causa delle ridotte quantità da processare condurrebbe certamente a risultati non corrispondenti ai costi reali d'intervento.



- Sostituzione del pavimento nella zona del portico precedentemente annessa alle superfici interne abitabili, compreso lo smaltimento in discariche autorizzate della vecchia pavimentazione da rimuovere.

	<u>a corpo € 1.000</u>
TOTALE OPERE DA ESEGUIRE	€ 4.550
IVA 10% SUI LAVORI <sup>8</sup>	€ 455
<u>TOTALE COSTI D'INTERVENTO</u>	<u>€ 5.005</u>

Che si approssimano in cifra tonda in € 5.000 (Euro Cinquemila).

A tale somma bisognerà aggiungere le spese tecniche per la pratica edilizia da approntare per il ripristino, comprensive di sanzioni<sup>9</sup> ed oneri accessori, **pertanto il costo finale della sanatoria e delle opere edilizie necessarie al ripristino della condizione ante-abuso viene stimato complessivamente in € 8.000=**

#### Conclusioni:

Per quanto sopra non essendoci certezza sul fatto che l'abuso commesso possa risultare sanabile è stato calcolato il costo per il ripristino dello stato dei luoghi. Tale costo verrà decurtato dal prezzo di stima e sarà conteggiato fra gli oneri che resteranno a carico dell'assegnatario.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO C - (VALORE A BASE D'ASTA: € 71.500)**

<sup>8</sup> Potendosi ritenere le opere fiscalmente classificabili come lavori di straordinaria manutenzione si considera l'aliquota IVA del 10%.

<sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 37 del T.U. la sanzione è calcolata in misura non inferiore ad € 516.



Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 57 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 24;

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E con area di corte del sub 56, a S-O con viabilità interna censita con il sub.50, a N-O con la U.I. sub. 58 (int.23) ed a N-E con area di corte del sub 32.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 57, cat. A/7.
- Proprietario attuale: [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.
- Titolo di provenienza: Alla [REDACTED] per la trasformazione societaria registrata con atto del 20/11/1989, Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20504 Registrazione n. 1599 del 01/12/1989.

Per i passaggi precedenti si consulti la risposta al quesito n. 1-bis contenuta nella Relazione di consulenza tecnica.



- Stato di occupazione: L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice esecutata [REDACTED]. Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.
- Regolarità edilizio-urbanistica: Sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi che hanno determinato l'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna. Non essendoci certezza sull'esito della pratica di sanatoria urbanistica è stato preso in considerazione il ripristino dello stato ante-abuso, al costo stimato di € 8.000 comprensivo di spese tecniche ed oneri accessori.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.  
abitabilità/usabilità: Per il gruppo di immobili di cui fa parte la U.I. in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Orta Nova il certificato di abitabilità/usabilità n. 1783 datato 09 set. 1981, tuttavia a causa delle opere abusive introdotte successivamente tale certificazione non può più considerarsi valida.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che



l'immobile appartiene alla classe energetica G, con Prestazione Energetica Globale di 399,26 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000370926.

- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 71.500= (Euro SETTANTUNOMILACINQUECENTO) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
  1. TRASCRIZIONE del 22/05/2004 - Registro Particolare 9898 Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 16246 del 21/05/2004 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
  2. ISCRIZIONE del 03/09/2012 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 17325 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 348/4312 del 31/07/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
  3. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<b>C</b>	VILLINO CAT. A/7 UBICATO IN AGRO DI ORTA NOVA (FG) - S.S.16 SNC - Km 699+200, P.TERRA, FOGLIO 39 P.LLA 4 Sub.57 - INT. 24.	€ 71.500	<b>€ 71.500</b>



Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:** Geom. Antonio Graziano



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO C.1**

**ELABORATI GRAFICI**

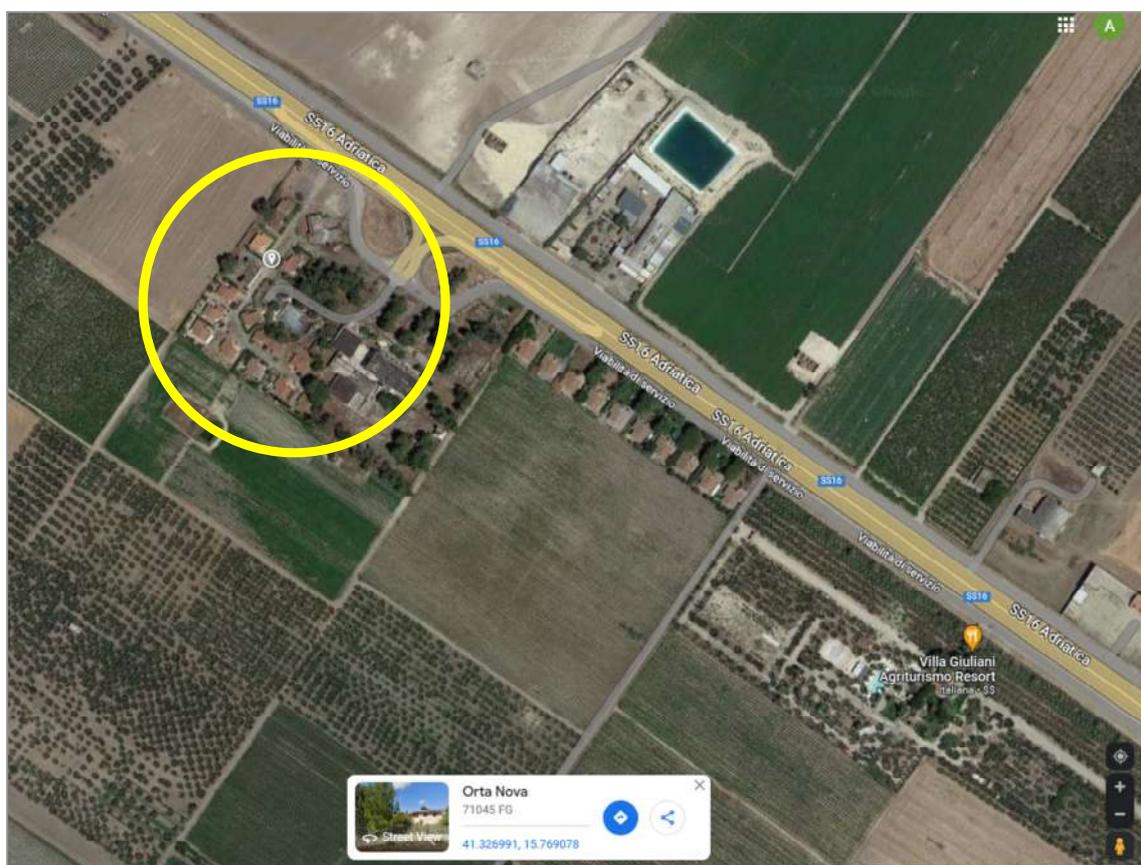
**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



# IMMAGINI SATELLITARI - GOOGLE

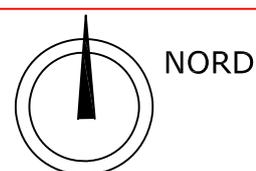
## MAPPA D'INQUADRAMENTO



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)

IMMAGINI SATELLITARI



# STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

LOTTO C

S.I.T. PROV. DI FOGGIA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



# PLANIMETRIA S.I.T. REGIONE PUGLIA PROVINCIA FG

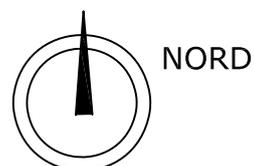
LOTTO C

## ORTOFOTO E CATASTALE



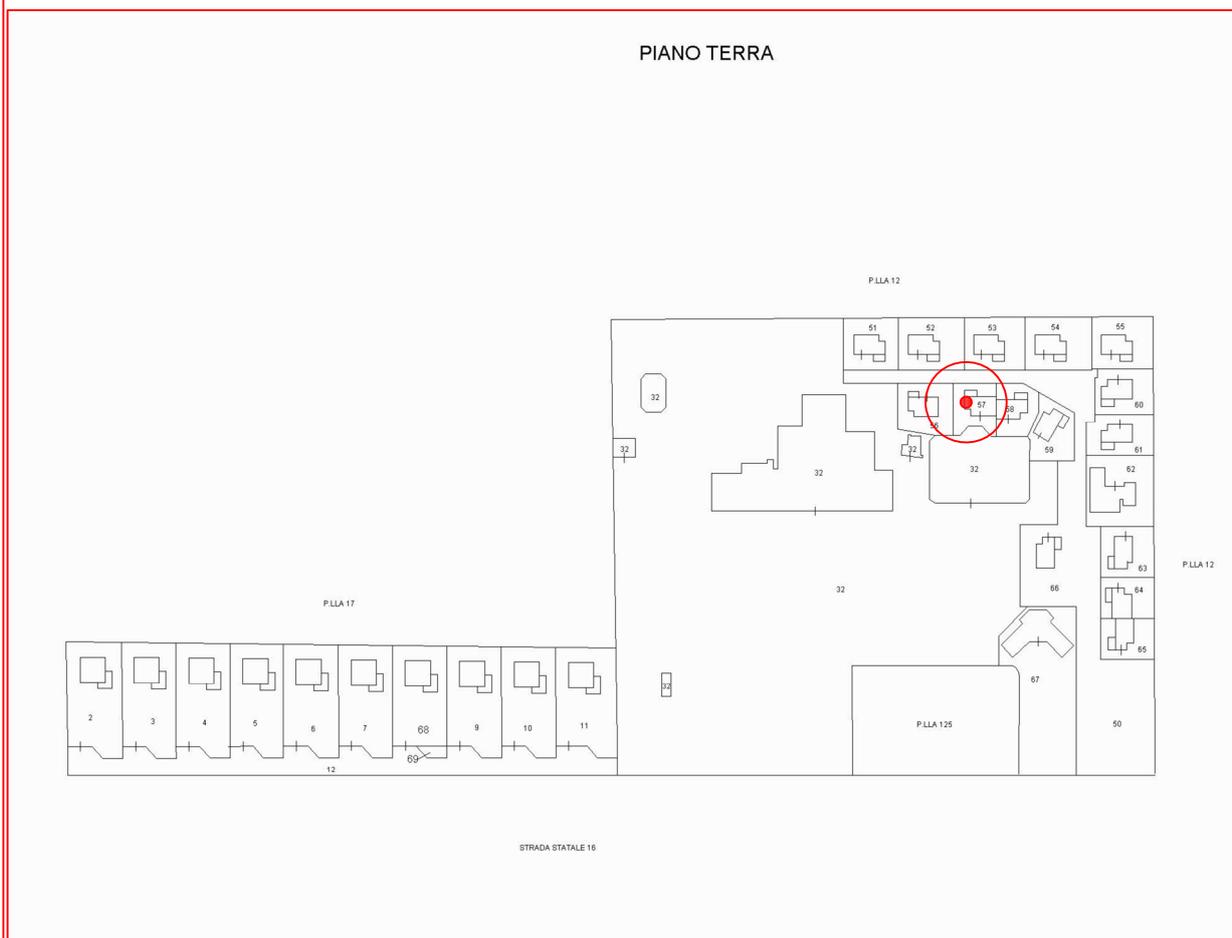
ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



# ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE STRALCIO

## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO C UBICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB.57  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. 000344867 del 16/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Strada Statale 16

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 4

Subalterno: 57

Compilata da:

**Di Virgilio Michele**

Iscritto all'albo:

**Architetti**

Prov. Foggia

N. 310

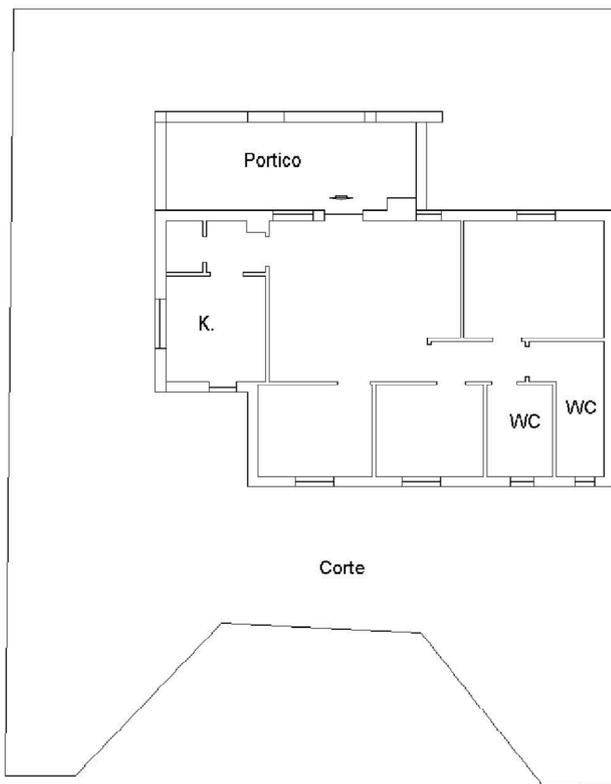
Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRA

H / media = 2.80

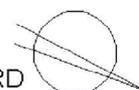
Stessa Ditta



Stessa Ditta

Stessa Ditta

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di ORTA NOVA (CI131) - c. Foglio 39 Particella 4 Subalterno 57 -  
STRADA STATALE 16 n. SNC Piano T



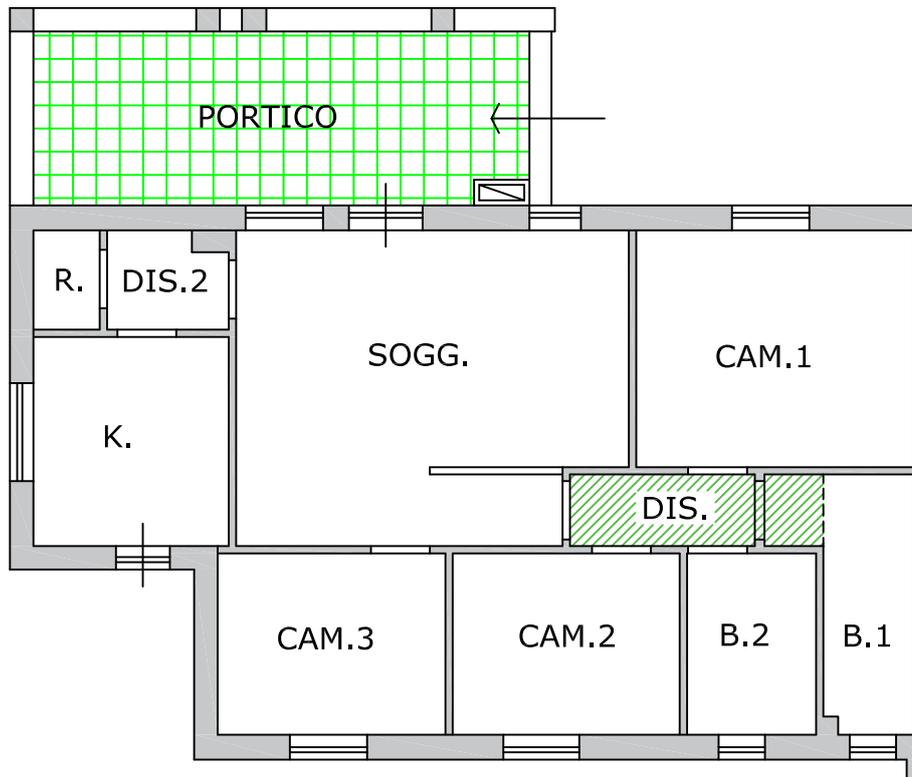
# LOTTO C

## PLANIMETRIA ABITAZIONE CAT. A/7

Hmax= m 4.35

Hmin = m 3.20

PIANO TERRA



ALTRA PROPRIETA' (sub. 58)

LEGENDA:

- CONFINI PROPRIETA'
- /// AREA SOPPALCO

ORIENTAMENTO:

ABITAZIONE CAT. A/7 - sub. 57 - INT.24  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200  
SCALA 1:100



ORTANOVA - FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB. 57 - p.t.



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Creditore: - A.N.A.S. SPA

Debitore: - [REDACTED]

**ALLEGATO C.2**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



FOTO 1 - Prospetto principale.



FOTO 2 - vista portico esterno.



FOTO 3 - Soggiorno.



FOTO 4 - Soggiorno - zona caminetto.



FOTO 5 - Soggiorno - In alto l'anta di accesso al soppalco.



FOTO 6 - Vista disimpegno zona notte.



FOTO 7 - Camera 2.



FOTO 8 - Camera letto.



FOTO 9 - Bagno 2.



FOTO 10 - Bagno 1.



FOTO 11 - Cucina.

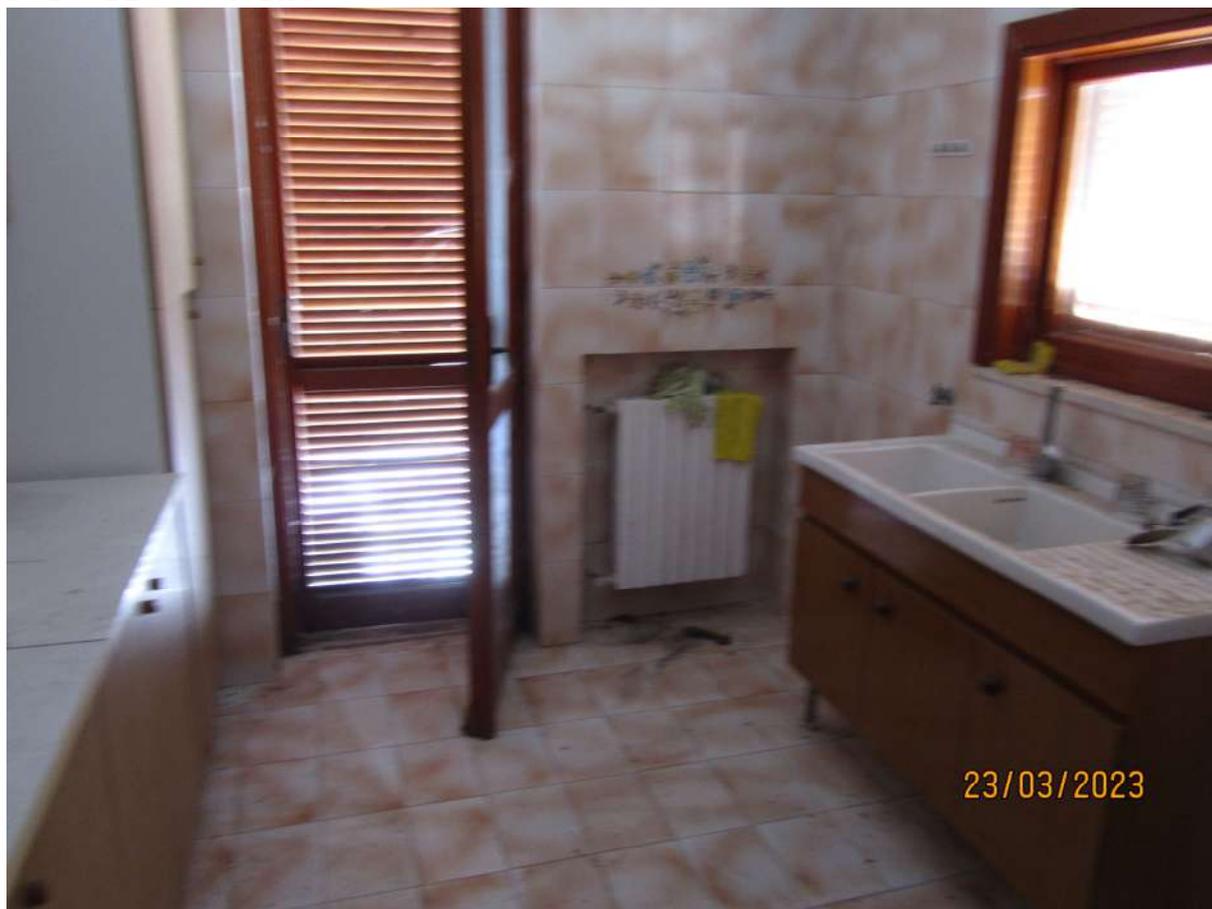


FOTO 12 - Disimpegno 2 - Vista caldaia.



FOTO DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE  
DENOMINATO "HERDONIETTA 15"

\*\*\*\*\*

Strada di servizio complanare alla S.S.16 - Km 699+200 - Cancellone  
d'ingresso.



Piazzale interno.



Piazzale interno - Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL.



Piazzale interno. Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL; 4)quadri elettrici.



Ubicazione serbatoio interrato gas GPL.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.E.I.: N°276/2021

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO D

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO D:

N° U.I.	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
1	VILLINO UBICATO NEL COMUNE DI ORTA NOVA - S.S. 16 s.n.c. AL KM 699+200.	39	4	58	A/7

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella relazione di consulenza tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto D) risulta analiticamente descritto come segue:

1. Villino sito in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 58 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 23.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
39	4	58	A/7	1	6 vani	356,36

Accessi: al villino si accede dall'area comune recintata del complesso residenziale adiacente l'ex Hotel "Herdonia", denominato Condominio "Herdonietta 15" ed ubicato a ridosso della S.S. 16 Foggia-Bari in località "Torre Grande" o "Passo d'Orta" al Km 699+200 s.n.c.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile, posto al piano terra, si sviluppa su un unico livello di piano ed è costituito da quattro vani principali più accessori. Esso si compone di un ampio porticato esterno, un ingresso-soggiorno con caminetto, una cucina abitabile, un ripostiglio, due bagni e tre camere da letto. Nell'area di disimpegno della zona notte vi è un soppalco avente funzione di piccolo ripostiglio, a cui si accede dal soggiorno. La villetta si completa di un'area di corte non recintata estesa circa mq 220 circostante la costruzione (vedi planimetria catastale in allegati grafici).



Il cespite risulta attualmente in Ditta del debitore:

- [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), con sede legale in FOGGIA (FG) alla Piazza del Lago n.2, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale con travi e pilastri.

Solaio di copertura: il solaio è costituito da tetto in latero-cemento a doppia falda, coperto da manto di tegole portoghesi in laterizio.

Prospetti esterni: le murature di tomagno sono realizzate con mattoni forati di laterizio rifiniti esternamente con intonaco in malta cementizia e quarzo plastico del tipo "graffiato", di colore chiaro.

#### FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: i serramenti di finestre e porte-finestre sono in legno, con chiusura del tipo a battente e specchiature composte da lastra singola di vetro semidoppio. Tutti gli infissi sono provvisti di persiane esterne in legno ad alette fisse per la schermatura solare. La porta d'ingresso è a doppio battente, anch'essa in legno del tipo a persiana con alette fisse, munita di serratura a chiave di tipo normale. Le bussole interne



sono in legno tamburato di noce nazionale, con inserti verticali di colore chiaro sul lato maniglia.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

L'immobile è provvisto di due bagni, di cui uno dotato di vasca rettangolare in ghisa porcellanata e l'altro di piatto doccia in ceramica. Entrambi sono completi di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato dotate di comando del tipo a doppia manopola. Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la rottura della tazza w.c. in uno dei due bagni (vedi foto allegate).

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura<sup>1</sup> lavabile e tempera.

Altezza utile interna: essendo il solaio di copertura costituito da tetto a doppia falda l'altezza interna dell'abitazione è variabile e precisamente misura: Hmin= m 3.20; Hmax= m 4,35.

IMPIANTI

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento è autonomo, del tipo a termosifoni, composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas

---

<sup>1</sup> In alcuni vani la pittura murale è costituita da quarzo plastico steso a rullo con finitura a buccia d'arancia.



GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; le masse radianti sono in ghisa del tipo a colonna. L'immobile non è dotato di impianto di raffrescamento.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo per l'apertura del cancello esterno di accesso alle aree condominiali.

Allacci e forniture di servizi: per i servizi di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, fogna e gas si riferisce quanto segue:

- Energia elettrica: L'immobile è servito dalla rete elettrica nazionale, con contatore autonomo posizionato all'esterno dell'abitazione, risultato non allacciato al momento del sopralluogo.
- Acqua potabile: con approvvigionamento da rete idrica alimentata dai due pozzi artesiani a servizio dell'intero comparto residenziale di cui fa parte l'immobile, entrambi posizionati nelle vicinanze del cancello d'ingresso del complesso condominiale.
- Impianto fognario: gli scarichi fognari sono convogliati in fossa biologica comune del tipo a tenuta stagna (soggetta a svuotamento periodico).
- Rete gas: il gas per gli usi termo-sanitari e di cucina viene erogato dal serbatoio interrato di GPL posizionato nei pressi del cancello d'ingresso, a servizio dell'intero complesso residenziale. Il contatore è risultato non allacciato al momento del sopralluogo.



Certificazione degli impianti: l'attuale liquidatore della società ██████████ proprietaria dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

Dotazioni accessorie:

- Il complesso residenziale che ospita al suo interno l'unità staggita è provvisto di cancello carraio dotato di telecomando per l'apertura elettrica assistita.
- Il prelievo e la distribuzione dell'acqua per gli usi civili proveniente dai pozzi sono regolati da un sistema di pompe, filtri ed autoclavi allocato in apposita cabina condominiale in muratura, ubicata nelle vicinanze del cancello d'ingresso, a latere dei due pozzi (vedi foto allegate).

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di livello mediocre e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scadente, rivelando l'assenza di interventi manutentivi a cui si sarebbe dovuto provvedere nel corso degli anni. Riguardo allo stato d'ingombro dei locali si riferisce che all'interno di alcuni vani è stata rilevata la presenza di parti di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono. Per quanto attiene lo stato di manutenzione degli spazi condominiali del complesso residenziale, si segnala che le strade di accesso, l'impianto di illuminazione, le aiuole e più in generale le aree (asfaltate e non) destinate all'uso comune, necessitano di significativi interventi di manutenzione/riqualificazione.



Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>2</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

---

<sup>2</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2022, 2° Semestre (cfr. Allegato n.3 della DOCUMENTAZIONE DI COMPLEMENTO). All'uopo si precisa che per la microzona "R1" nel cui perimetro ricade la U.I. trattata non vi sono dati disponibili, per cui per avere un termine di paragone si è fatto riferimento ai rilevamenti statistici che riguardano la più vicina microzona "D1", che per la tipologia dei villini riporta valori compresi tra € 900 ed € 1.250. In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 1.000/mq**

#### **STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Giugno 2023)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc).

PRECISAZIONI: facendo seguito alle considerazioni esposte nella risposta al quesito n.11/e, si ritiene che ai fini della stima del



bene in oggetto debba essere presa in considerazione in via prudenziale l'ipotesi meno favorevole, rappresentata dal mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica. Pertanto non si terrà conto dell'aumento di superficie realizzato abusivamente, ma solo della superficie assentita dal titolo edilizio rilasciato con la C.E. n.127/1981. In tale prospettiva dalla superficie lorda commerciale così come calcolata nella tabella S.01 di pag.13 (mq 115,07) dovrà essere detratta la superficie utile abitabile realizzata abusivamente, da conteggiare come superficie di pertinenza del porticato. Ne consegue che la superficie lorda commerciale che sarà considerata nel valore di stima resta determinata come segue:

- superficie lorda dell'abuso: mq  $(4,95 \times 2,60) =$  mq 12,37
  - superficie della tabella S.01 di pag.13: mq 115,07
- da cui si ricava: mq  $115,07 - (12,37 \times 1,0) + (12,37 \times 0,3) =$  mq 106,41
- Slc= mq 106<sup>3</sup>**

#### FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Villino cat. A/7 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	20,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	7,55%
5	per oneri regolar. catastale	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	0,48%
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>31,03%</b>

<sup>3</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.



Per i fattori correttivi n.4 e n.8 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n.8 e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 8000,00/ (Slc x Pmu) = 7,55%;
- Per il fattore n.8 - spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: € 514,35/ (Slc x Pmu) = 0,48%;

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha)$$

da cui: (Va) = € 1000/mq x mq 106 x (1-31,03%) = € 73.108= che in cifra tonda si approssima ad **€ 73.000= (diconsi euro Settantatremila=)**.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00



- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

Precisazioni:

L'area di corte asservita all'immobile non risulta fisicamente delimitata da recinzioni o da altri segnali materiali presenti sul terreno, pertanto non potendosi effettuare la misurazione diretta per mancanza di riferimenti certi la sua superficie è stata ricavata dal perimetro disegnato nella scheda grafica catastale.

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
<b>LOTTO D</b> ABITAZIONE Cat. A/7 - S.S. 16 snc	PIANO TERRA - SUB. 58	B.1	5,45	1,00	5,45
		B.2	4,34	1,00	4,34
		Dis.	2,60	1,00	2,60
		Cam. 1	13,09	1,00	13,09
		Cam. 2	7,64	1,00	7,64
		Cam. 3	7,66	1,00	7,66
		Sogg.	21,36	1,00	21,36
		Dis. 2	2,02	1,00	2,02
		K.	7,68	1,00	7,68
		R.	1,19	1,00	1,19
		Soppalco	3,49	0,10	0,35
		Portico	15,75	0,30	4,73
		muri est. / interni	14,97	1,00	14,97
		Area di corte	220,00	0,10	22,00
		Tot. Mq (1)	73,03		
		Tot. Mq (2)	88,00		
<b>TOTALE SLC ABITAZIONE</b>					<b>115,07</b>

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



**NOTE:**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Degli otto lotti costituiti<sup>5</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO D** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 58 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 23.

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E con il sub. 57, a S-O con viabilità interna censita con il sub.50, a N/N-O con il sub. 59 ed a N-E con area di corte del sub. 32.

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



- Dati Catastali: la u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 58, cat. A/7.
- Valore a base d'asta del lotto: € 73.000= (EURO SETTANTATREMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli spazi comuni al complesso residenziale denominato "Herdonietta 15" comprendente quindici villette, una palazzina ad uso non residenziale (dest. uffici) ed una struttura ad uso commerciale, ivi compresi tra detti spazi e parti comuni le stradine di accesso al complesso e di viabilità interna censite con il mappale 4, subalterno 50 del foglio 39 NCEU del comune di Orta Nova con i diritti, gli obblighi, gli oneri, le riserve, le limitazioni, le destinazioni e le servitù attive e passive eventualmente esistenti, tali e quanti derivanti dalla normativa edilizia vigente per la zona e dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto autenticato nelle firme dal notaio C. Calderisi in data 21 maggio 2004, rep. n. 16.246, reg.to a Foggia il 10 giugno 2004 al n. 106/ II, ivi trascritto in data 22 maggio 2004 al n. 9898 R.P..

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice eseguita [REDACTED]. Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.



\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI**
10	Difformità catastali	NO

**Nota(\*) - in riferimento al punto 7)**

L'utilizzo delle parti comuni del complesso edilizio denominato Condominio 'Herdonietta 15', sito in agro di ORTA NOVA (FG) alla località 'Torre Grande' o 'Passo d'Orta', a sua volta ricompreso nel maggior complesso con destinazione alberghiera denominato "HOTEL HERDONIA", è regolato dal regolamento di condominio allegato ad atto autentificato nelle firme dal Notaio Calderisi di Foggia in data 21 maggio 2004 rep. n.16246, registrato a Foggia il 10 giugno 2004 al n.106 serie 2V e trascritto a Foggia il 22 maggio 2004 ai nn.13503/989 a cui risulta allegato contratto



costitutivo di servitù di elettrodotto in cavo interrato a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.a.

#### SPESE CONDOMINIALI

La gestione contabile del complesso residenziale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata allo Studio di Amm.ne Condominiale della [REDACTED], con uffici amministrativi in Via Ponticello n.41, ORTA NOVA (FG).

Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

##### 1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni fornite dallo Studio di [REDACTED] [REDACTED] risulta che le rate condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla società [REDACTED] relativamente al bene in oggetto ammontano ad € 514,35.

##### 2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione per il predetto immobile ammontano ad € 273,87.

##### 3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Le spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data del 19/04/2023 ammontano complessivamente ad € 895,10 da ripartire fra tutti gli immobili partecipanti al condominio. In mancanza di elementi di calcolo più precisi si considera forfettariamente un importo di spesa pro-quota pari ad 1/8 della predetta somma, per un ammontare in cifra tonda di € 112,00.

##### 4. Cause in corso e domande giudiziali

Alla data del 19/04/2023 non risultano cause in corso, né domande giudiziali in corso di definizione.



Nota(\*\*)- in riferimento al punto 9)

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 03/09/2012 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 17325 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 348/4312 del 31/07/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione del complesso residenziale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:

1. Autorizzazione n.57 del 08/04/1968 relativa al complesso edilizio-alberghiero del quale la U.I. fa parte;
2. Licenza edilizia n° 122 del 27/11/1975;



3. Variante alla prec. L.E. n°122, rilasciata in data 27/04/1977;

4. C.E. di variante alla L.E. n° 122 del 25/07/1981.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica F, con Prestazione Energetica Globale di 311,59 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000371430.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (cfr. Allegato n.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.

\*\*\*\*\*



❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Per quanto è stato possibile accertare c/o l'U.T.C. di ORTA NOVA l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, tuttavia quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune non trova riscontro con ciò che in concreto è stato realizzato per le motivazioni esposte al successivo punto 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dalle verifiche effettuate risulta che sono state eseguite opere abusive che hanno determinato l'aumento delle superfici utili interne. Più precisamente l'abuso edilizio è consistito nell'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna (vedi tavole grafiche in allegato n.4 - accertamento di conformità).

Con riferimento al giudizio di sanabilità dell'abuso si riferisce quanto segue:



L'immobile si trova all'interno della particella di terreno identificata dal mappale n.4 del foglio 39, urbanisticamente inclusa nell'area della zona "D4" del P.R.G. vigente, destinata a stabilimenti produttivi esistenti - ex zona D6. La predetta particella risulta inoltre in buona parte interessata (vedi tavole grafiche in allegato n.4) dai seguenti vincoli previsti dal P.P.T.R., approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.176 del 16/02/2015:

- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Area di rispetto componenti culturali e insediative rete tratturi;
- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Testimonianze stratificazioni insediative rete tratturi;

oltre alla fascia di rispetto stradale dalla S.S.16 prevista dal vigente P.R.G. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato nella sezione "Documentazione di complemento").

Ciò detto dalle tavole grafiche d'inquadramento del P.P.T.R. risulta che l'immobile in questione rientra nella fascia sottoposta a vincoli, motivo per cui nell'ipotesi di un'eventuale richiesta di sanatoria occorrerà sottoporre la pratica edilizia, oltre che al vaglio del Comune, anche al parere delle altre Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, tra cui l'Ente Provincia, con iter procedurali complessi e tempi di evasione delle pratiche molto lunghi.

Tralasciando per un attimo l'aspetto che riguarda i vincoli, ai fini della valutazione di una possibile sanatoria dell'abuso, ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 necessiterà prioritariamente verificare il requisito della c.d. doppia conformità, con



riferimento al rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità.

Nel merito si riscontra che lo strumento urbanistico attualmente vigente (P.R.G. approvato con Delibera G.R. n. 2012 del 10/12/2002) all'art.51 delle N.T.A. per la zona D4-ex D6 prevede un ampliamento massimo della volumetria esistente fino al 50%. Pertanto alla luce del fatto che l'abuso in questione consiste in un aumento di volume sicuramente inferiore a tale limite, in quanto si riferisce ad una superficie di appena 12,37 mq su una superficie totale di mq 88, si ritiene che il requisito della conformità riferito al momento dell'attualità possa ritenersi ampiamente soddisfatto.

Riguardo invece alla verifica riferita all'epoca in cui è stato commesso l'abuso<sup>6</sup>, si rileva che l'accertamento del requisito di conformità non è certificabile per le motivazioni esposte nel parere preventivo di sanabilità rilasciato dal responsabile del V° settore Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Orta Nova (vedasi allegato n.6 della Documentazione di Complemento).

In una siffatta condizione di incertezza si ritiene in via prudenziale che ai fini della stima del bene debba essere presa in considerazione l'ipotesi più svantaggiosa, all'uopo rappresentata dall'eventuale mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica da presentarsi a cura del futuro aggiudicatario del lotto di vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n.380 del 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985.

---

<sup>6</sup> Si ritiene che gli abusi siano stati commessi in concomitanza del rilascio della C.E. di variante avvenuto in data 25/07/1981.



In tale ipotesi dovrà essere valutato l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi in conformità di quanto assentito dai titoli urbanistici regolarmente rilasciati. Nel caso di specie l'intervento previsto dovrà consistere nello "spostamento" delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente, con la previsione delle seguenti opere<sup>7</sup> da eseguire:

- Demolizione delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente e di una parte delle tramezzature interne - vedi tavole grafiche nella sezione "Accertamento di conformità" - compreso smaltimento del materiale di risulta in discariche autorizzate;  
a corpo € 950
- Spostamento delle tubature dell'impianto termico e della caldaia murale (qualora presente), nonché delle tubature di carico e scarico dell'acqua presenti nel vano cucina;  
a corpo € 800
- Costruzione del muro in mattoni forati da cm 30 di spessore compreso la posa di intonaco cementizio sulle due facce, secondo l'allineamento originariamente previsto dal progetto di variante autorizzato con C.E. del 25/07/1981;  
a corpo € 1.300
- Pitturazione esterna ed interna del muro di nuova costruzione di cui alla precedente voce;  
a corpo € 500
- Sostituzione del pavimento nella zona del portico precedentemente annessa alle superfici interne abitabili, compreso lo smaltimento in discariche autorizzate della vecchia pavimentazione da rimuovere.  
a corpo € 1.000

---

<sup>7</sup> Trattandosi di quantità modeste che si riferiscono ad una superficie in pianta di appena 12,5 mq il computo dei costi verrà effettuato con valutazione a corpo e non a misura, in quanto il calcolo analitico "a misura" a causa delle ridotte quantità da processare condurrebbe certamente a risultati non corrispondenti ai costi reali d'intervento.



TOTALE OPERE DA ESEGUIRE	€ 4.550
IVA 10% SUI LAVORI <sup>8</sup>	€ 455
<u>TOTALE COSTI D'INTERVENTO</u>	<u>€ 5.005</u>

Che si approssimano in cifra tonda in € 5.000 (Euro Cinquemila).

A tale somma bisognerà aggiungere le spese tecniche per la pratica edilizia da approntare per il ripristino, comprensive di sanzioni<sup>9</sup> ed oneri accessori, **pertanto il costo finale della sanatoria e delle opere edilizie necessarie al ripristino della condizione ante-abuso viene stimato complessivamente in € 8.000=**

#### Conclusioni:

Per quanto sopra non essendoci certezza sul fatto che l'abuso commesso possa risultare sanabile è stato calcolato il costo per il ripristino dello stato dei luoghi. Tale costo verrà decurtato dal prezzo di stima e sarà conteggiato fra gli oneri che resteranno a carico dell'assegnatario.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO D - (VALORE A BASE D'ASTA: € 73.000)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 58 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 23;

<sup>8</sup> Potendosi ritenere le opere fiscalmente classificabili come lavori di straordinaria manutenzione si considera l'aliquota IVA del 10%.

<sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 37 del T.U. la sanzione è calcolata in misura non inferiore ad € 516.



- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E con il sub. 57, a S-O con viabilità interna censita con il sub.50, a N/N-O con il sub. 59 ed a N-E con area di corte del sub. 32.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 58, cat. A/7.
- Proprietario attuale: [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.
- Titolo di provenienza: Alla [REDACTED] per la trasformazione societaria registrata con atto del 20/11/1989, Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20504 Registrazione n. 1599 del 01/12/1989.  
Per i passaggi precedenti si consulti la risposta al quesito n. 1-bis contenuta nella Relazione di consulenza tecnica.
- Stato di occupazione: L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice eseguita [REDACTED] Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.



- Regolarità edilizio-urbanistica: Sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi che hanno determinato l'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna. Non essendoci certezza sull'esito della pratica di sanatoria urbanistica è stato preso in considerazione il ripristino dello stato ante-abuso, al costo stimato di € 8.000 comprensivo di spese tecniche ed oneri accessori.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.  
abitabilità/usabilità: Per il gruppo di immobili di cui fa parte la U.I. in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Orta Nova il certificato di abitabilità/usabilità n. 1783 datato 09 set. 1981, tuttavia a causa delle opere abusive introdotte successivamente tale certificazione non può più considerarsi valida.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica F, con Prestazione Energetica Globale di 311,59 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000371430.



- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 73.000= (Euro Settantatremila) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
  1. TRASCRIZIONE del 22/05/2004 - Registro Particolare 9898 Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 16246 del 21/05/2004 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
  2. ISCRIZIONE del 03/09/2012 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 17325 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 348/4312 del 31/07/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
  3. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

<b>LOTTO</b>	<b>IDENTIFICATIVO CESPITE</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>
<b>D</b>	VILLINO CAT. A/7 UBICATO IN AGRO DI ORTA NOVA (FG) - S.S.16 SNC - Km 699+200, P.TERRA, FOGLIO 39 P.LLA 4 Sub.58 - INT. 23.	€ 73.000	<b>€ 73.000</b>

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:** Geom. Antonio Graziano



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO D.1**

---

**ELABORATI GRAFICI**

---

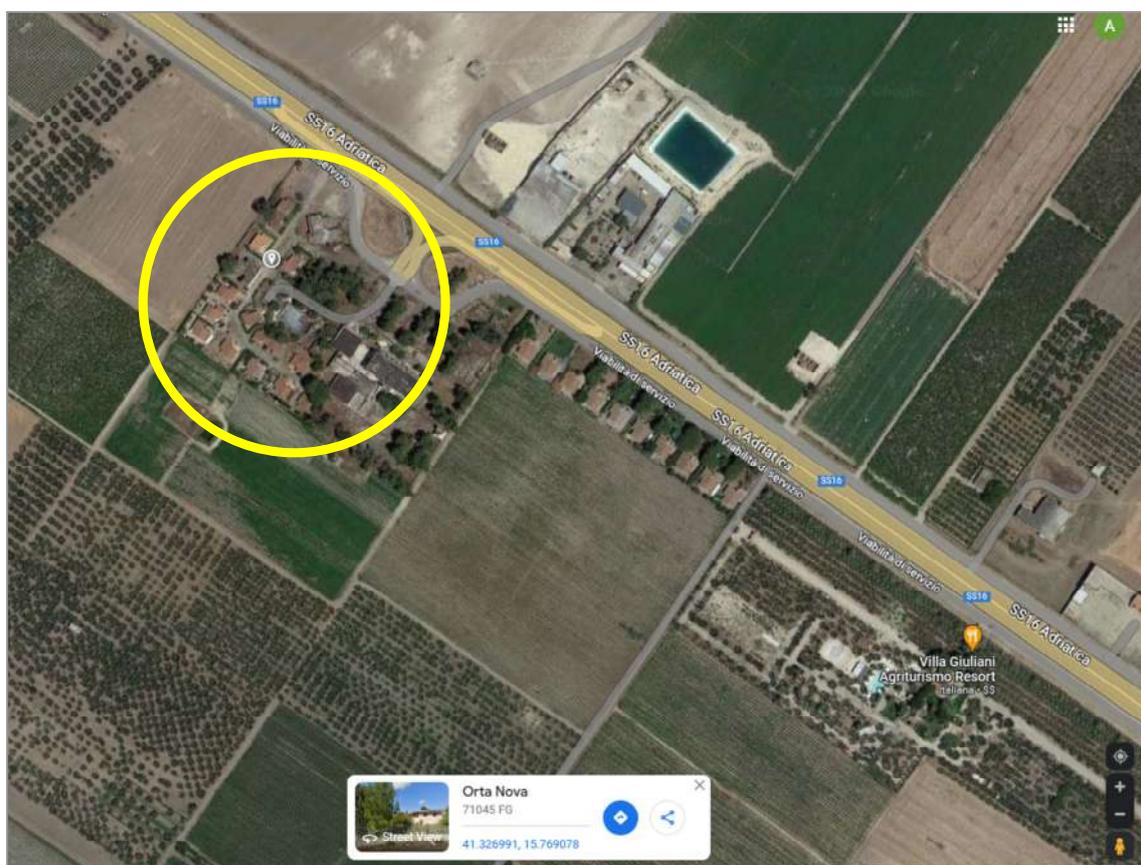
**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



# IMMAGINI SATELLITARI - GOOGLE

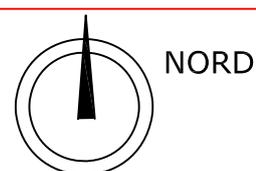
## MAPPA D'INQUADRAMENTO



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)

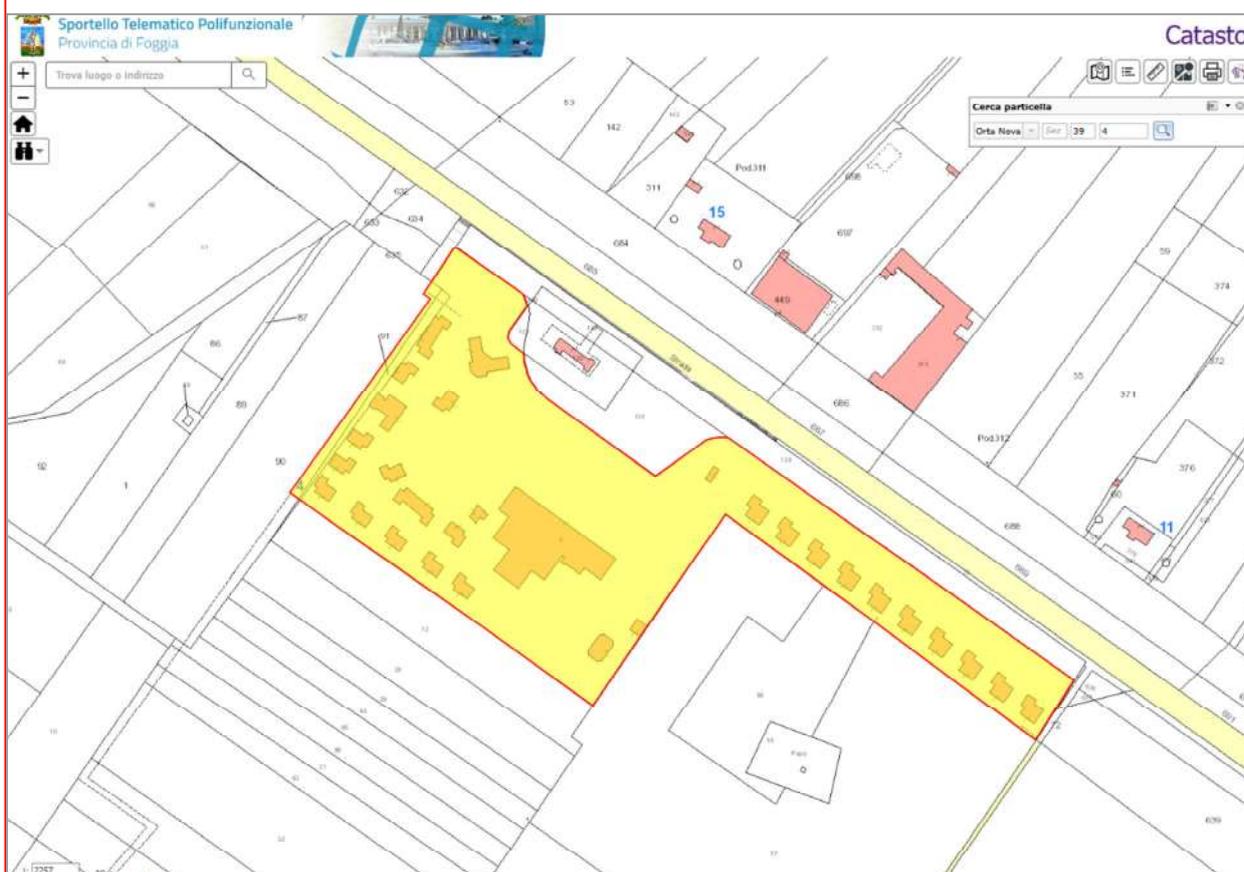
IMMAGINI SATELLITARI



# STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

LOTTO D

S.I.T. PROV. DI FOGGIA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



# PLANIMETRIA S.I.T. REGIONE PUGLIA PROVINCIA FG

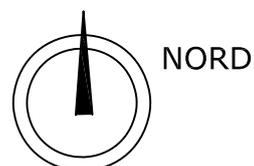
LOTTO D

## ORTOFOTO E CATASTALE



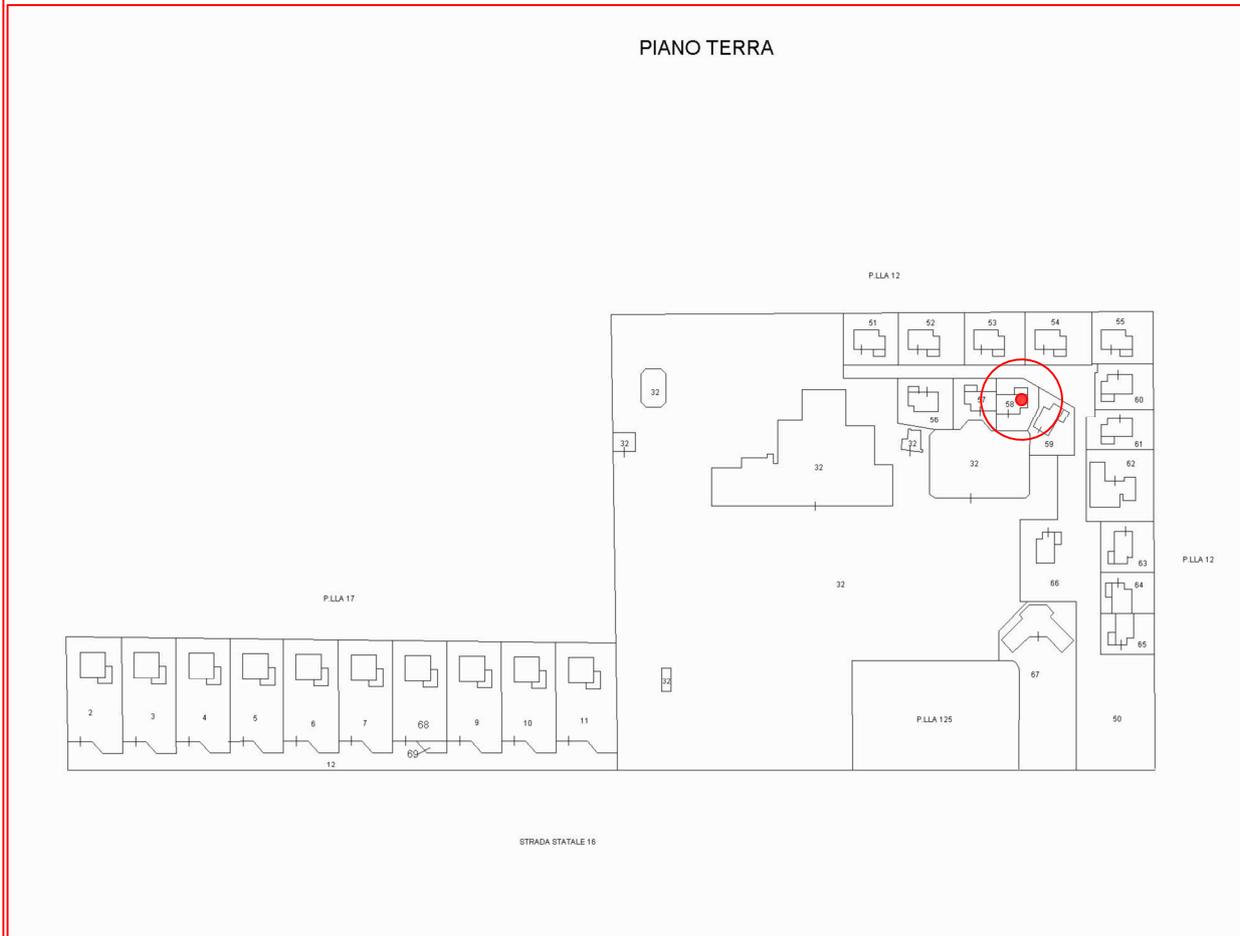
ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



# ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE STRALCIO

## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO D UBICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB.58  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. 000344872 del 16/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Strada Statale 16

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 4  
Subalterno: 58

Compilata da:  
**Di Virgilio Michele**

Iscritto all'albo:  
**Architetti**

Prov. Foggia

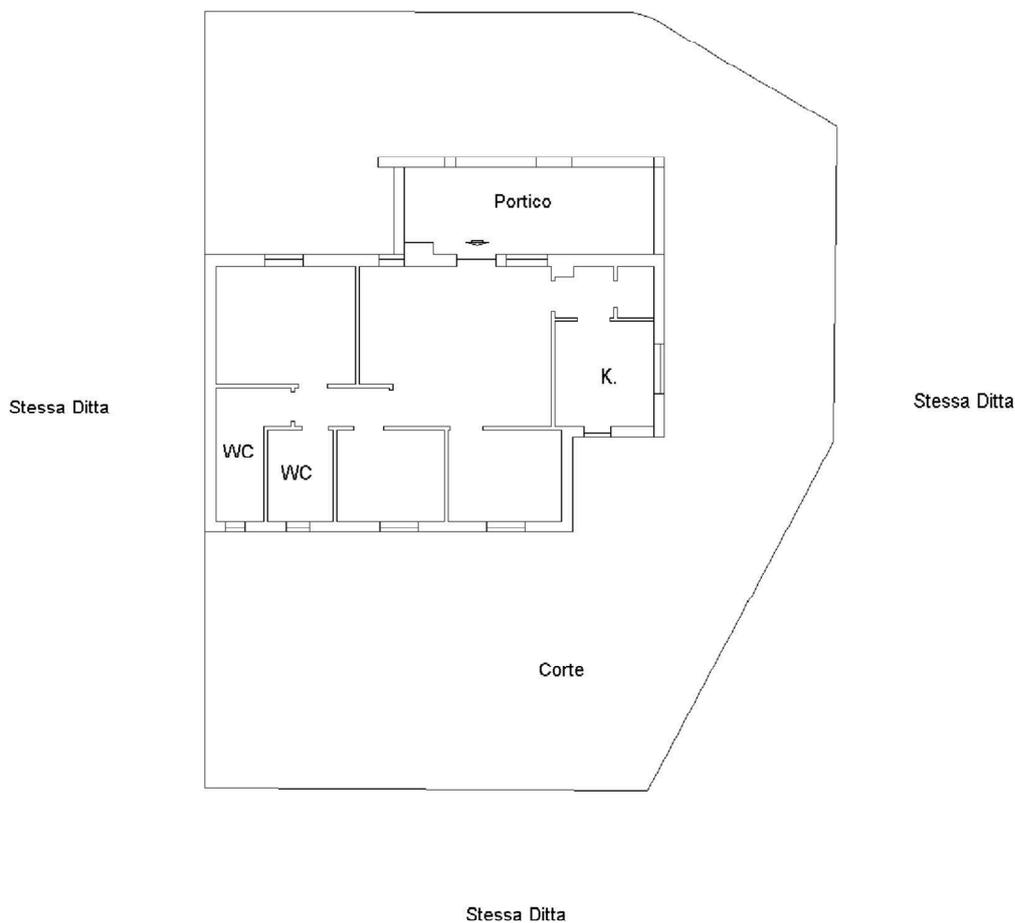
N. 310

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRA

H / media = 2.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di ORTA NOVA (G131) - Foglio 39 Particella 4 Subalterno 58 -  
STRADA STATALE 16 n. SNC Piano T



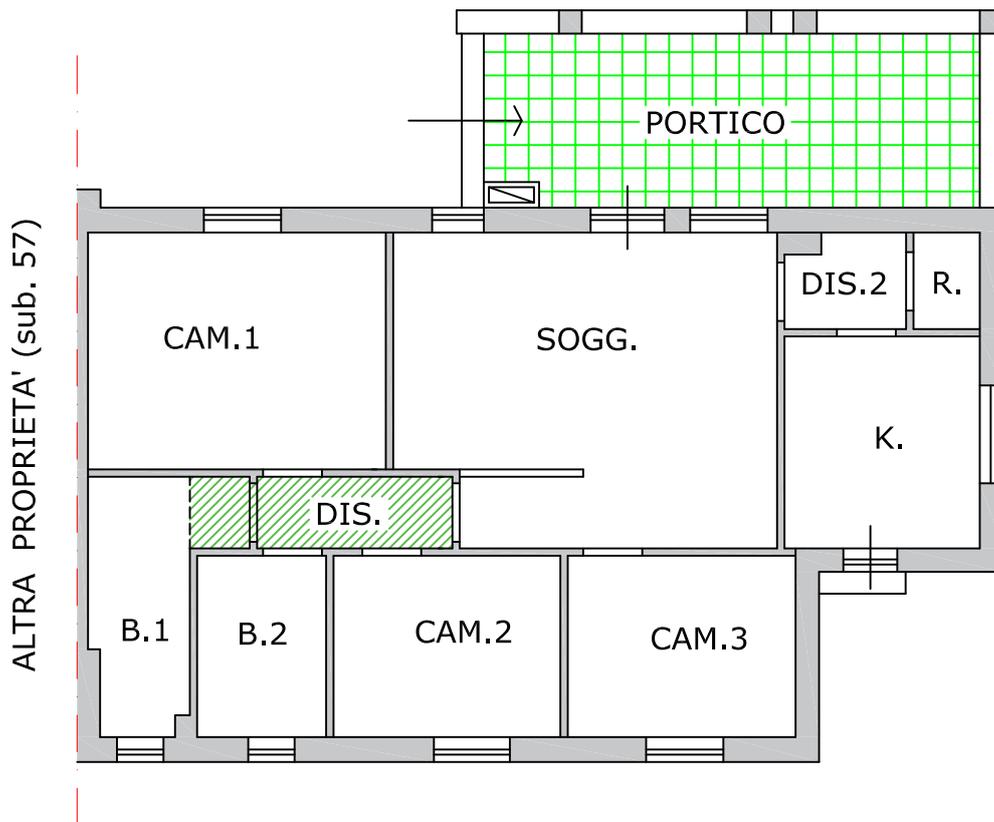
# LOTTO D

## PLANIMETRIA ABITAZIONE CAT. A/7

Hmax= m 4.35

Hmin = m 3.20

PIANO TERRA



LEGENDA:

- CONFINI PROPRIETA'
- ▨ AREA SOPPALCO

ORIENTAMENTO:

ABITAZIONE CAT. A/7 - sub. 58 - INT.23  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200  
SCALA 1:100



ORTANOVA - FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB. 58 - p.t.



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Creditore: - A.N.A.S. SPA

Debitore: - [REDACTED]

**ALLEGATO D.2**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



FOTO 1 - Prospetto principale.



FOTO 2 - Vista portico esterno.



FOTO 3 - Soggiorno.



FOTO 4 - Soggiorno - zona caminetto.



FOTO 5 - Soggiorno - In alto l'anta di accesso al soppalco.



FOTO 6 - Cronotermostato caldaia.



FOTO 7 - Vista disimpegno zona notte.



FOTO 8 - Camera 3.



FOTO 9 - Camera 2.



FOTO 10 - Bagno 1.



FOTO 11 - Bagno 2.



FOTO 12 - Particolare del sanitario rotto.



FOTO 13 - zona disimpegno 2 - Vista caldaia.



FOTO DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE  
DENOMINATO "HERDONIETTA 15"

\*\*\*\*\*

Strada di servizio complanare alla S.S.16 - Km 699+200 - Cancellone  
d'ingresso.



Piazzale interno.



Piazzale interno - Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL.



Piazzale interno. Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL; 4)quadri elettrici.



Ubicazione serbatoio interrato gas GPL.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.E.I.: N°276/2021

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO E

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO E:

N° U.I.	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
1	VILLINO UBICATO NEL COMUNE DI ORTA NOVA - S.S. 16 s.n.c. AL KM 699+200.	39	4	64	A/7

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella relazione di consulenza tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto E) risulta analiticamente descritto come segue:

1. Villino sito in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 64 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 19.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
39	4	64	A/7	1	6 vani	356,36

Accessi: al villino si accede dall'area comune recintata del complesso residenziale adiacente l'ex Hotel "Herdonia", denominato Condominio "Herdonietta 15" ed ubicato a ridosso della S.S. 16 Foggia-Bari in località "Torre Grande" o "Passo d'Orta" al Km 699+200 s.n.c.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile, posto al piano terra, si sviluppa su un unico livello di piano ed è costituito da quattro vani principali più accessori. Esso si compone di un ampio porticato esterno, un ingresso-soggiorno con caminetto, una cucina abitabile, un ripostiglio, due bagni e tre camere da letto. Nell'area di disimpegno della zona notte vi è un soppalco avente funzione di piccolo ripostiglio, a cui si accede dal soggiorno. La villetta si completa di un'area di corte non recintata estesa circa mq 250 circostante la costruzione (vedi planimetria catastale in allegati grafici).



Il cespite risulta attualmente in Ditta del debitore:

- [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), con sede legale in FOGGIA (FG) alla Piazza del Lago n.2, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale con travi e pilastri.

Solaio di copertura: il solaio è costituito da tetto in latero-cemento a doppia falda, coperto da manto di tegole portoghesi in laterizio.

Prospetti esterni: le murature di tomagno sono realizzate con mattoni forati di laterizio rifiniti esternamente con intonaco in malta cementizia e quarzo plastico del tipo "graffiato", di colore chiaro.

#### FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: i serramenti di finestre e porte-finestre sono in legno, con chiusura del tipo a battente e specchiature composte da lastra singola di vetro semidoppio. Tutti gli infissi sono provvisti di persiane esterne in legno ad alette fisse per la schermatura solare. La porta d'ingresso è a doppio battente, anch'essa in legno del tipo a persiana con alette fisse, munita di serratura a chiave di tipo normale. Le bussole interne



sono in legno tamburato di noce nazionale, con inserti verticali di colore chiaro sul lato maniglia.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

L'immobile è provvisto di due bagni, di cui uno dotato di vasca rettangolare in ghisa porcellanata e l'altro di piatto doccia in ceramica. Entrambi sono completi di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato dotate di comando del tipo a doppia manopola.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura<sup>1</sup> lavabile e tempera.

Altezza utile interna: essendo il solaio di copertura costituito da tetto a doppia falda l'altezza interna dell'abitazione è variabile e precisamente misura: Hmin= m 3.20; Hmax= m 4,35.

IMPIANTI

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento è autonomo, del tipo a termosifoni, composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; le masse radianti sono in ghisa del tipo a colonna. Al momento del

---

<sup>1</sup> In alcuni vani la pittura murale è costituita da quarzo plastico steso a rullo con finitura a buccia d'arancia.



sopralluogo l'impianto è risultato sprovvisto della caldaia (vedi foto allegate). L'immobile non è dotato di impianto di raffrescamento.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo per l'apertura del cancello esterno di accesso alle aree condominiali.

Allacci e forniture di servizi: per i servizi di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, fogna e gas si riferisce quanto segue:

- Energia elettrica: L'immobile è servito dalla rete elettrica nazionale, con contatore autonomo posizionato all'esterno dell'abitazione, risultato non allacciato al momento del sopralluogo.
- Acqua potabile: con approvvigionamento da rete idrica alimentata dai due pozzi artesiani a servizio dell'intero comparto residenziale di cui fa parte l'immobile, entrambi posizionati nelle vicinanze del cancello d'ingresso del complesso condominiale.
- Impianto fognario: gli scarichi fognari sono convogliati in fossa biologica comune del tipo a tenuta stagna (soggetta a svuotamento periodico).
- Rete gas: il gas per gli usi termo-sanitari e di cucina viene erogato dal serbatoio interrato di GPL posizionato nei pressi del cancello d'ingresso, a servizio dell'intero complesso residenziale. Il contatore è risultato non allacciato al momento del sopralluogo.



Certificazione degli impianti: l'attuale liquidatore della società [REDACTED] proprietaria dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

Dotazioni accessorie:

- Il complesso residenziale che ospita al suo interno l'unità staggita è provvisto di cancello carraio dotato di telecomando per l'apertura elettrica assistita.
- Il prelievo e la distribuzione dell'acqua per gli usi civili proveniente dai pozzi sono regolati da un sistema di pompe, filtri ed autoclavi allocato in apposita cabina condominiale in muratura, ubicata nelle vicinanze del cancello d'ingresso, a latere dei due pozzi (vedi foto allegate).

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di livello mediocre e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scadente, rivelando l'assenza di interventi manutentivi a cui si sarebbe dovuto provvedere nel corso degli anni. Riguardo allo stato d'ingombro dei locali si riferisce che all'interno di alcuni vani è stata rilevata la presenza di parti di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono. Per quanto attiene lo stato di manutenzione degli spazi condominiali del complesso residenziale, si segnala che le strade di accesso, l'impianto di illuminazione, le aiuole e più in generale le aree (asfaltate e non) destinate all'uso comune, necessitano di significativi interventi di manutenzione/riqualificazione.



Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>2</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

---

<sup>2</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2022, 2° Semestre (cfr. Allegato n.3 della DOCUMENTAZIONE DI COMPLEMENTO). All'uopo si precisa che per la microzona "R1" nel cui perimetro ricade la U.I. trattata non vi sono dati disponibili, per cui per avere un termine di paragone si è fatto riferimento ai rilevamenti statistici che riguardano la più vicina microzona "D1", che per la tipologia dei villini riporta valori compresi tra € 900 ed € 1.250. In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 1.000/mq**

#### **STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Giugno 2023)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc).

PRECISAZIONI: facendo seguito alle considerazioni esposte nella risposta al quesito n.11/e, si ritiene che ai fini della stima del



bene in oggetto debba essere presa in considerazione in via prudenziale l'ipotesi meno favorevole, rappresentata dal mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica. Pertanto non si terrà conto dell'aumento di superficie realizzato abusivamente, ma solo della superficie assentita dal titolo edilizio rilasciato con la C.E. n.127/1981. In tale prospettiva dalla superficie lorda commerciale così come calcolata nella tabella S.01 di pag.13 (mq 118,06) dovrà essere detratta la superficie utile abitabile realizzata abusivamente, da conteggiare come superficie di pertinenza del porticato. Ne consegue che la superficie lorda commerciale che sarà considerata nel valore di stima resta determinata come segue:

- superficie lorda dell'abuso: mq  $(4,95 \times 2,60) =$  mq 12,37
- superficie della tabella S.01 di pag.13: mq 118,06

da cui si ricava: mq  $118,06 - (12,37 \times 1,00) + (12,37 \times 0,30) = 109,40$

$$\text{Slc} = \text{mq } 109^3$$

#### FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Villino cat. A/7 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	20,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	7,34%
5	per oneri regolar. catastale	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	0,47%
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>30,81%</b>

<sup>3</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.



Per i fattori correttivi n.4 e n.8 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n.8 e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 8000,00/ (Slc x Pmu) = 7,34%;
- Per il fattore n.8 - spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: € 514,35/ (Slc x Pmu) = 0,47%;

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha)$$

da cui:  $(Va) = € 1000/mq \times mq 109 \times (1 - 30,81\%) = € 75.417=$  che in cifra tonda si approssima ad **€ 75.400= (diconsì euro Settantacinquemilaquattrocento=)**.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00



- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

Precisazioni:

L'area di corte asservita all'immobile non risulta fisicamente delimitata da recinzioni o da altri segnali materiali presenti sul terreno, pertanto non potendosi effettuare la misurazione diretta per mancanza di riferimenti certi la sua superficie è stata ricavata dal perimetro disegnato nella scheda grafica catastale.

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
<b>LOTTO E</b> ABITAZIONE Cat. A/7 - S.S. 16 snc	PIANO TERRA - SUB. 64	B.1	5,08	1,00	5,08
		B.2	4,34	1,00	4,34
		Dis.	2,60	1,00	2,60
		Cam. 1	12,25	1,00	12,25
		Cam. 2	7,64	1,00	7,64
		Cam. 3	7,66	1,00	7,66
		Sogg.	21,87	1,00	21,87
		Dis. 2	2,02	1,00	2,02
		K.	7,68	1,00	7,68
		R.	1,19	1,00	1,19
		Soppalco	3,37	0,10	0,34
		Portico	15,75	0,30	4,73
		muri est. / interni	15,67	1,00	15,67
		Area di corte	250,00	0,10	25,00
		Tot. Mq (1)	72,33		
		Tot. Mq (2)	88,00		
<b>TOTALE SLC ABITAZIONE</b>					<b>118,06</b>

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



**NOTE:**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Degli otto lotti costituiti<sup>5</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO E** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 64 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 19;

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a N-E con il villino adiacente, identificato dal sub. 65 (int.20), a S-E con viabilità interna censita con il sub.50, a S-O con l'area

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



di corte del sub.63 ed a N-0 con la particella n.12 del Foglio 39 appartenente ad altra ditta.

- Dati Catastali: la u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 64, cat. A/7.
- Valore a base d'asta del lotto: € 75.400= (EURO SETTANTACINQUEMILAQUATTROCENTO).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli spazi comuni al complesso residenziale denominato "Herdonietta 15" comprendente quindici villette, una palazzina ad uso non residenziale (dest. uffici) ed una struttura ad uso commerciale, ivi compresi tra detti spazi e parti comuni le stradine di accesso al complesso e di viabilità interna censite con il mappale 4, subalterno 50 del foglio 39 NCEU del comune di Orta Nova con i diritti, gli obblighi, gli oneri, le riserve, le limitazioni, le destinazioni e le servitù attive e passive eventualmente esistenti, tali e quanti derivanti dalla normativa edilizia vigente per la zona e dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto autentificato nelle firme dal notaio C. Calderisi in data 21 maggio 2004, rep. n. 16.246, reg.to a Foggia il 10 giugno 2004 al n. 106/ II, ivi trascritto in data 22 maggio 2004 al n. 9898 R.P..

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice eseguita XXXXXXXXXX



S.R.L.. Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Diformità urbanistico-edilizie	SI**
10	Diformità catastali	NO

**Nota(\*) - in riferimento al punto 7)**

L'utilizzo delle parti comuni del complesso edilizio denominato Condominio 'Herdonietta 15', sito in agro di ORTA NOVA (FG) alla località 'Torre Grande' o 'Passo d'Orta', a sua volta ricompreso nel maggior complesso con destinazione alberghiera denominato "HOTEL HERDONIA", è regolato dal regolamento di condominio allegato ad atto autentificato nelle firme dal Notaio Calderisi di Foggia in data 21 maggio 2004 rep. n.16246, registrato a Foggia il



10 giugno 2004 al n.106 serie 2V e trascritto a Foggia il 22 maggio 2004 ai nn.13503/989 a cui risulta allegato contratto costitutivo di servitù di elettrodotto in cavo interrato a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.a.

#### SPESE CONDOMINIALI

La gestione contabile del complesso residenziale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata allo Studio di Amm.ne Condominiale della [REDACTED], con uffici amministrativi in Via Ponticello n.41, ORTA NOVA (FG).

Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

##### 1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni fornite dallo Studio di [REDACTED] [REDACTED] risulta che le rate condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla società [REDACTED] relativamente al bene in oggetto ammontano ad € 514,35.

##### 2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione per il predetto immobile ammontano ad € 273,87.

##### 3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Le spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data del 19/04/2023 ammontano complessivamente ad € 895,10 da ripartire fra tutti gli immobili partecipanti al condominio. In mancanza di elementi di calcolo più precisi si considera forfettariamente un importo di spesa pro-quota pari ad 1/8 della predetta somma, per un ammontare in cifra tonda di € 112,00.

##### 4. Cause in corso e domande giudiziali



Alla data del 19/04/2023 non risultano cause in corso, né domande giudiziali in corso di definizione.

**Nota(\*\*)- in riferimento al punto 9)**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

- TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308  
Registro Generale 20477 - Pubblico ufficiale UNEP -  
TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021,  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI.

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione del complesso residenziale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:

1. Autorizzazione n.57 del 08/04/1968 relativa al complesso edilizio-alberghiero del quale la U.I. fa parte;
2. Licenza edilizia n° 122 del 27/11/1975;
3. Variante alla prec. L.E. n°122, rilasciata in data 27/04/1977;
4. C.E. di variante alla L.E. n° 122 del 25/07/1981.



\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica F, con Prestazione Energetica Globale di 310,18 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000371683.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (cfr. Allegato n.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*



L'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Per quanto è stato possibile accertare c/o l'U.T.C. di ORTA NOVA l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, tuttavia quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune non trova riscontro con ciò che in concreto è stato realizzato per le motivazioni esposte al successivo punto 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dalle verifiche effettuate risulta che sono state eseguite opere abusive che hanno determinato l'aumento delle superfici utili interne. Più precisamente l'abuso edilizio è consistito nell'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna (vedi tavole grafiche in allegato n.4 - accertamento di conformità).

Con riferimento al giudizio di sanabilità dell'abuso si riferisce quanto segue:

L'immobile si trova all'interno della particella di terreno identificata dal mappale n.4 del foglio 39, urbanisticamente inclusa nell'area della zona "D4" del P.R.G. vigente, destinata a



stabilimenti produttivi esistenti - ex zona D6. La predetta particella risulta inoltre in buona parte interessata (vedi tavole grafiche in allegato n.4) dai seguenti vincoli previsti dal P.P.T.R., approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.176 del 16/02/2015:

- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Area di rispetto componenti culturali e insediative rete tratturi;
- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Testimonianze stratificazioni insediative rete tratturi;

oltre alla fascia di rispetto stradale dalla S.S.16 prevista dal vigente P.R.G. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato nella sezione "Documentazione di complemento").

Ciò detto dalle tavole grafiche d'inquadrimento del P.P.T.R. risulta che l'immobile in questione rientra nella fascia sottoposta a vincoli, motivo per cui nell'ipotesi di un'eventuale richiesta di sanatoria occorrerà sottoporre la pratica edilizia, oltre che al vaglio del Comune, anche al parere delle altre Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, tra cui l'Ente Provincia, con iter procedurali complessi e tempi di evasione delle pratiche molto lunghi.

Tralasciando per un attimo l'aspetto che riguarda i vincoli, ai fini della valutazione di una possibile sanatoria dell'abuso, ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 necessiterà prioritariamente verificare il requisito della c.d. doppia conformità, con riferimento al rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità.



Nel merito si riscontra che lo strumento urbanistico attualmente vigente (P.R.G. approvato con Delibera G.R. n. 2012 del 10/12/2002) all'art.51 delle N.T.A. per la zona D4-ex D6 prevede un ampliamento massimo della volumetria esistente fino al 50%. Pertanto alla luce del fatto che l'abuso in questione consiste in un aumento di volume sicuramente inferiore a tale limite, in quanto si riferisce ad una superficie di appena 12,37 mq su una superficie totale di mq 88, si ritiene che il requisito della conformità riferito al momento dell'attualità possa ritenersi ampiamente soddisfatto.

Riguardo invece alla verifica riferita all'epoca in cui è stato commesso l'abuso<sup>6</sup>, si rileva che l'accertamento del requisito di conformità non è certificabile per le motivazioni esposte nel parere preventivo di sanabilità rilasciato dal responsabile del V° settore Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Orta Nova (vedasi allegato n.6 della Documentazione di Complemento).

In una siffatta condizione di incertezza si ritiene in via prudenziale che ai fini della stima del bene debba essere presa in considerazione l'ipotesi più svantaggiosa, all'uopo rappresentata dall'eventuale mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica da presentarsi a cura del futuro aggiudicatario del lotto di vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n.380 del 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985.

In tale ipotesi dovrà essere valutato l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi in conformità di quanto assentito dai

---

<sup>6</sup> Si ritiene che gli abusi siano stati commessi in concomitanza del rilascio della C.E. di variante avvenuto in data 25/07/1981.



titoli urbanistici regolarmente rilasciati. Nel caso di specie l'intervento previsto dovrà consistere nello "spostamento" delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente, con la previsione delle seguenti opere<sup>7</sup> da eseguire:

1. Demolizione delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente e di una parte delle tramezzature interne - vedi tavole grafiche nella sezione "Accertamento di conformità" - compreso smaltimento del materiale di risulta in discariche autorizzate;  
a corpo € 950
  2. Spostamento delle tubature dell'impianto termico e della caldaia murale (qualora presente), nonché delle tubature di carico e scarico dell'acqua presenti nel vano cucina;  
a corpo € 800
  3. Costruzione del muro in mattoni forati da cm 30 di spessore compreso la posa di intonaco cementizio sulle due facce, secondo l'allineamento originariamente previsto dal progetto di variante autorizzato con C.E. del 25/07/1981;  
a corpo € 1.300
  4. Pitturazione esterna ed interna del muro di nuova costruzione di cui alla precedente voce;  
a corpo € 500
  5. Sostituzione del pavimento nella zona del portico precedentemente annessa alle superfici interne abitabili, compreso lo smaltimento in discariche autorizzate della vecchia pavimentazione da rimuovere.  
a corpo € 1.000
- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| TOTALE OPERE DA ESEGUIRE         | € 4.550        |
| IVA 10% SUI LAVORI <sup>8</sup>  | € 455          |
| <u>TOTALE COSTI D'INTERVENTO</u> | <u>€ 5.005</u> |

<sup>7</sup> Trattandosi di quantità modeste che si riferiscono ad una superficie in pianta di appena 12,5 mq il computo dei costi verrà effettuato con valutazione a corpo e non a misura, in quanto il calcolo analitico "a misura" a causa delle ridotte quantità da processare condurrebbe certamente a risultati non corrispondenti ai costi reali d'intervento.

<sup>8</sup> Potendosi ritenere le opere fiscalmente classificabili come lavori di straordinaria manutenzione si considera l'aliquota IVA del 10%.



Che si approssimano in cifra tonda in € 5.000 (Euro Cinquemila).

A tale somma bisognerà aggiungere le spese tecniche per la pratica edilizia da approntare per il ripristino, comprensive di sanzioni<sup>9</sup> ed oneri accessori, **pertanto il costo finale della sanatoria e delle opere edilizie necessarie al ripristino della condizione ante-abuso viene stimato complessivamente in € 8.000=**

#### Conclusioni:

Per quanto sopra non essendoci certezza sul fatto che l'abuso commesso possa risultare sanabile è stato calcolato il costo per il ripristino dello stato dei luoghi. Tale costo verrà decurtato dal prezzo di stima e sarà conteggiato fra gli oneri che resteranno a carico dell'assegnatario.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO E - (VALORE A BASE D'ASTA: € 75.400)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 64 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 19.

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 88 escluso aree scoperte.

<sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 37 del T.U. la sanzione è calcolata in misura non inferiore ad € 516.



- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a N-E con il villino adiacente, identificato dal sub. 65 (int.20), a S-E con viabilità interna censita con il sub.50, a S-O con l'area di corte del sub.63 ed a N-O con la particella n.12 del Foglio 39 appartenente ad altra ditta.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 64, cat. A/7.
- Proprietario attuale: [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.
- Titolo di provenienza: Alla [REDACTED] per la trasformazione societaria registrata con atto del 20/11/1989, Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20504 Registrazione n. 1599 del 01/12/1989.  
Per i passaggi precedenti si consulti la risposta al quesito n. 1-bis contenuta nella Relazione di consulenza tecnica.
- Stato di occupazione: L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice esecutata [REDACTED] Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.



- Regolarità edilizio-urbanistica: Sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi che hanno determinato l'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna. Non essendoci certezza sull'esito della pratica di sanatoria urbanistica è stato preso in considerazione il ripristino dello stato ante-abuso, al costo stimato di € 8.000 comprensivo di spese tecniche ed oneri accessori.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.  
abitabilità/usabilità: Per il gruppo di immobili di cui fa parte la U.I. in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Orta Nova il certificato di abitabilità/usabilità n. 1783 datato 09 set. 1981, tuttavia a causa delle opere abusive introdotte successivamente tale certificazione non può più considerarsi valida.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione energetica (A.P.E.) per cui si è reso necessario provvedere alla sua redazione. Dai calcoli è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica F, con Prestazione Energetica Globale di 310,18 kWh/mq anno. (Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000371683.
- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 75.400= (Euro



Settantacinquemilaquattrocento) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

• Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2004 - Registro Particolare 9898 Registro Generale 13503 - Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 16246 del 21/05/2004, ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 - Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
E	VILLINO CAT. A/7 UBICATO IN AGRO DI ORTA NOVA (FG) - S.S.16 SNC - Km 699+200, P.TERRA, FOGLIO 39 P.LLA 4 Sub.64 - INT. 19.	€ 75.400	€ 75.400

§§§

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:**

Geom. Antonio Graziano



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO E.1**

**ELABORATI GRAFICI**

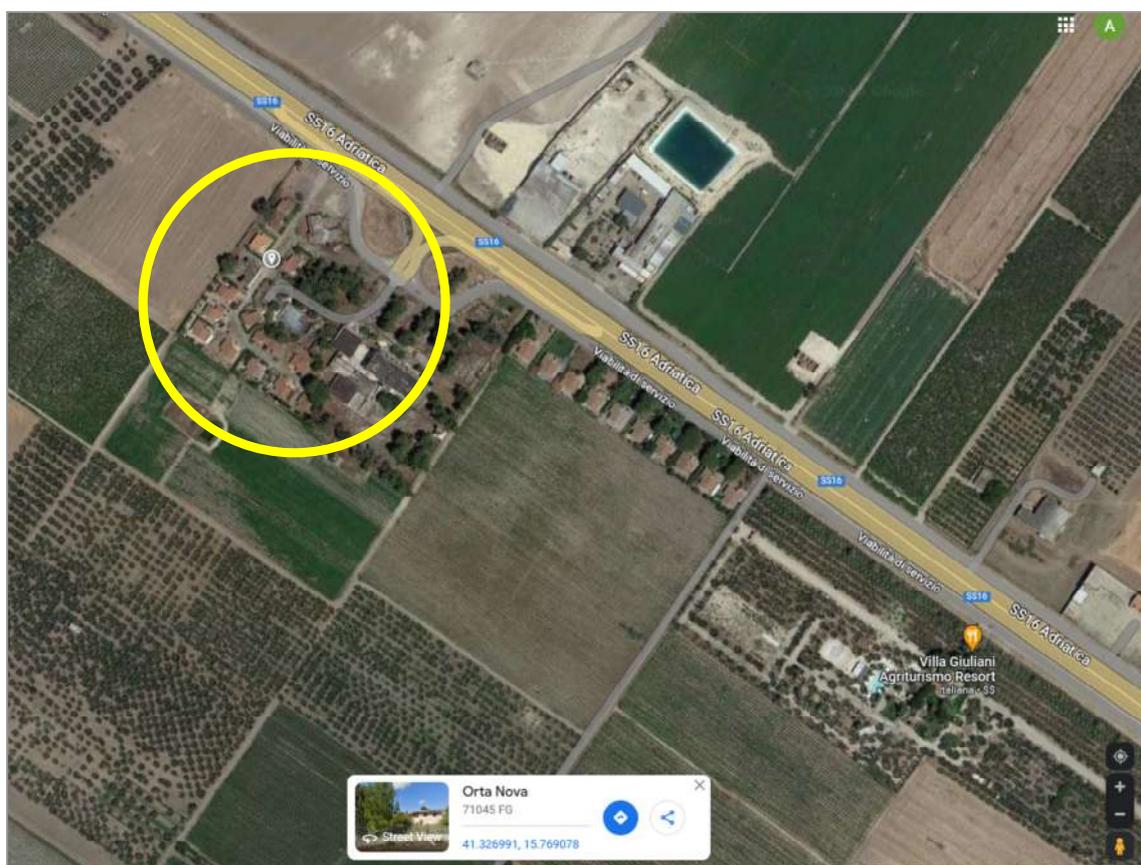
**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



# IMMAGINI SATELLITARI - GOOGLE

## MAPPA D'INQUADRAMENTO



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
IMMAGINI SATELLITARI



# STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

LOTTO E

S.I.T. PROV. DI FOGGIA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



# PLANIMETRIA S.I.T. REGIONE PUGLIA PROVINCIA FG

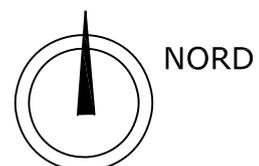
## LOTTO E

## ORTOFOTO E CATASTALE



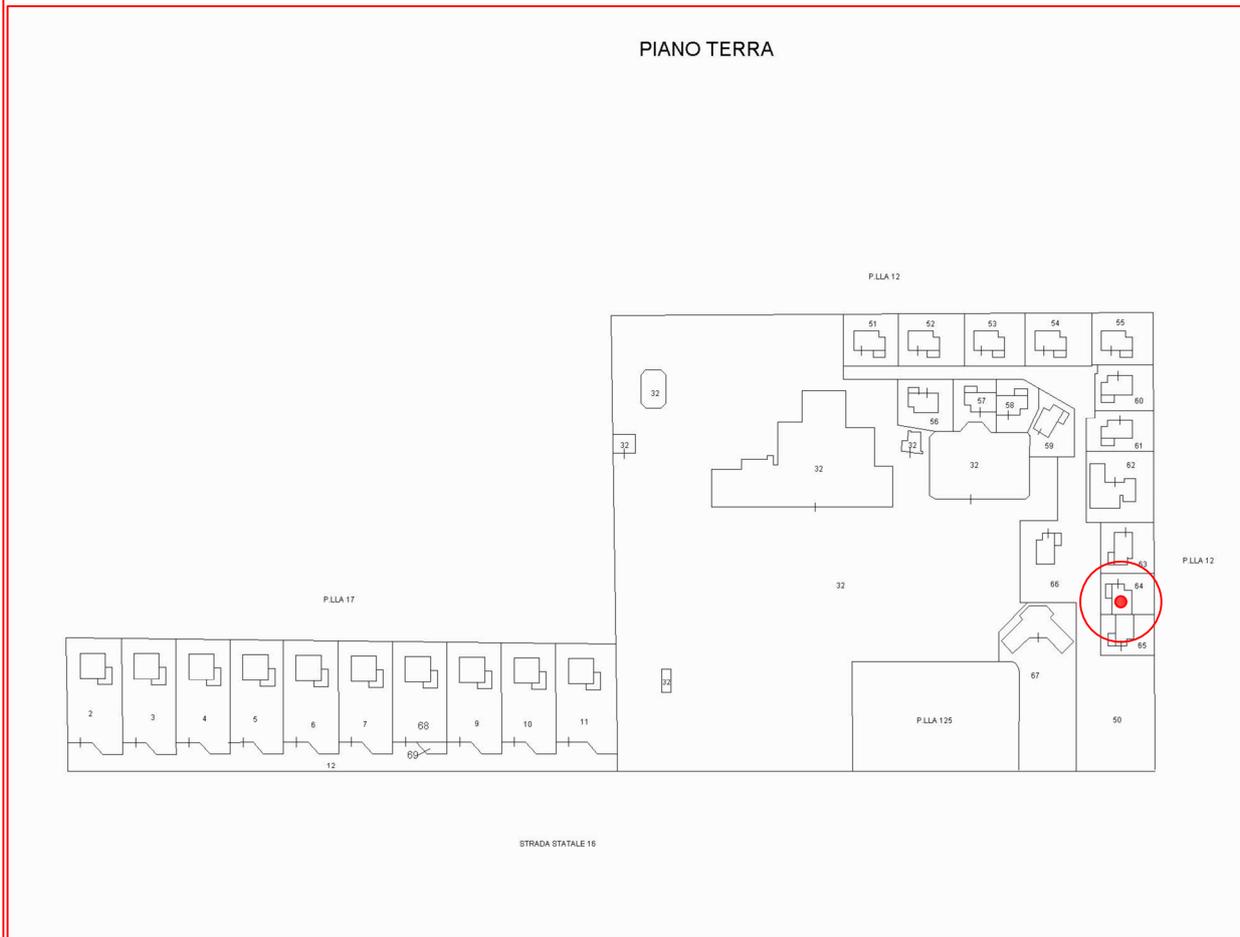
ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



# ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE STRALCIO

## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO E UBICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB.64  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. 344890 del 16/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Strada Statale 16

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 4  
Subalterno: 64

Compilata da:  
**Di Virgilio Michele**

Iscritto all'albo:  
**Architetti**

Prov. Foggia

N. 310

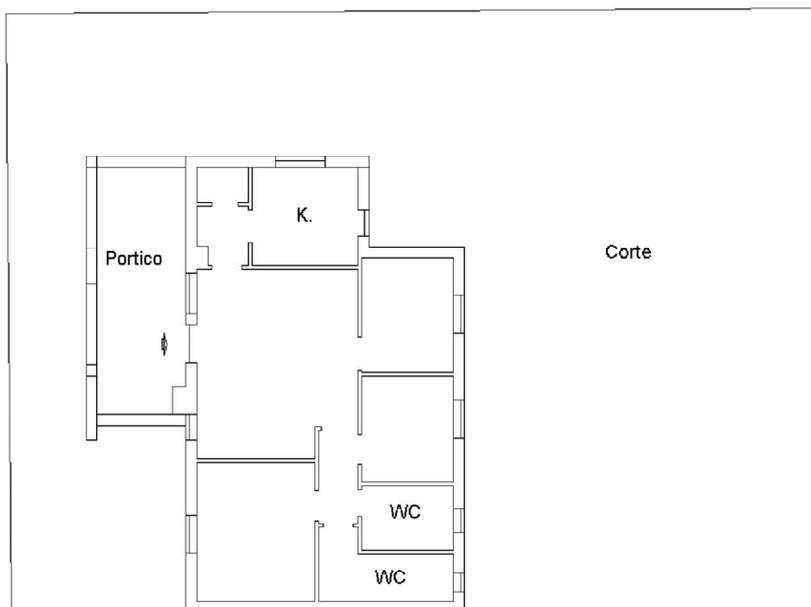
Scheda n. 1

Scala 1: 200

## PIANO TERRA

H / media = 2.80

Stessa Ditta



Stessa Ditta

Altra Ditta

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di ORTA NOVA (G131) - Foglio 39 Particella 4 Subalterno 64 -  
STRADA STATALE 16 n. SNC Piano T

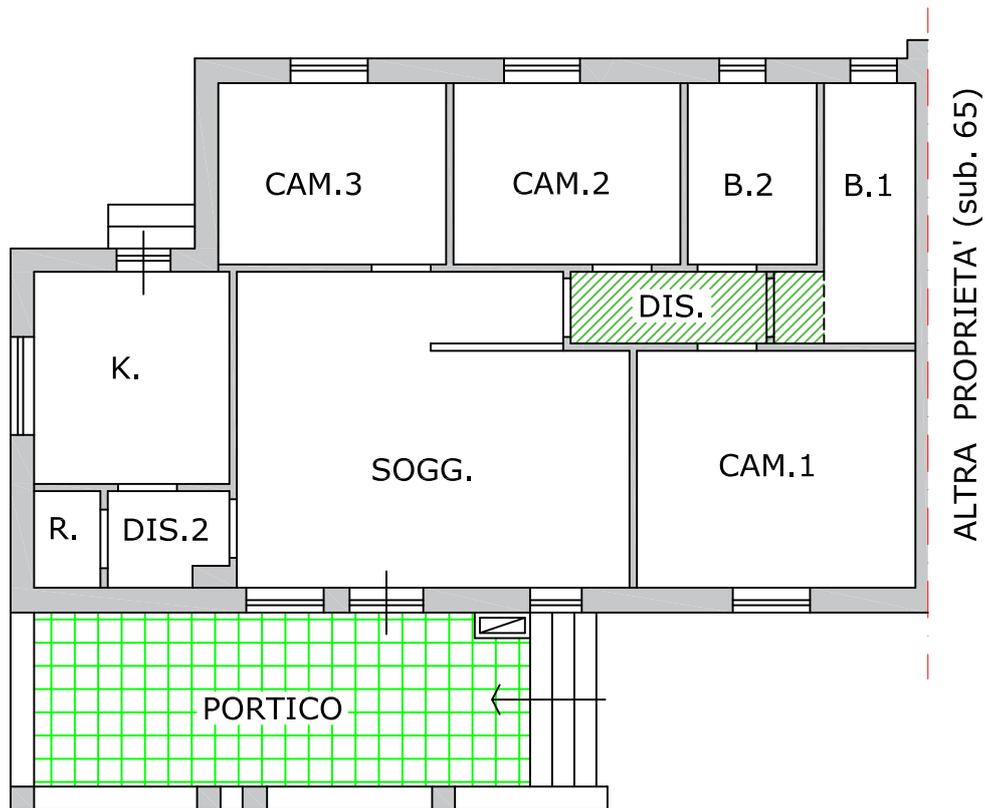
# LOTTO E

## PLANIMETRIA ABITAZIONE CAT. A/7

Hmax= m 4.35

Hmin = m 3.20

PIANO TERRA



LEGENDA:



CONFINE PROPRIETA'



AREA SOPPALCO

ORIENTAMENTO:

ABITAZIONE CAT. A/7 - sub. 64 - INT.19  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200  
SCALA 1:100

NORD



ORTANOVA - FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB. 64 - p.t.



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO E.2**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



FOTO N.1 - Prospetto d'ingresso (sul lato destro la U.I. sub. 65).



FOTO N.2 - Prospetto laterale.



FOTO N.3 - Stato di manutenzione della pavimentazione esterna - Portico.



FOTO N.3 - Stato di manutenzione della pavimentazione esterna - Portico.



FOTO N.4 - Ingresso-Soggiorno. Sul lato destro entrando il caminetto.



FOTO N.5 - Finestra del soggiorno. Manca il termosifone.



FOTO N.6 - Zona Soggiorno. Vista del disimpegno zona notte.



FOTO N.7 - Vano soggiorno - In alto il soppalco.



FOTO N.8 - Camera 1.



FOTO N.9 - Camera 2 - manca il termosifone.



FOTO N.10 - Bagno 2) - manca la tazza w.c. e la cassetta di scarico.



FOTO N.11 - Bagno 1).



FOTO N.12 - Vano cucina.

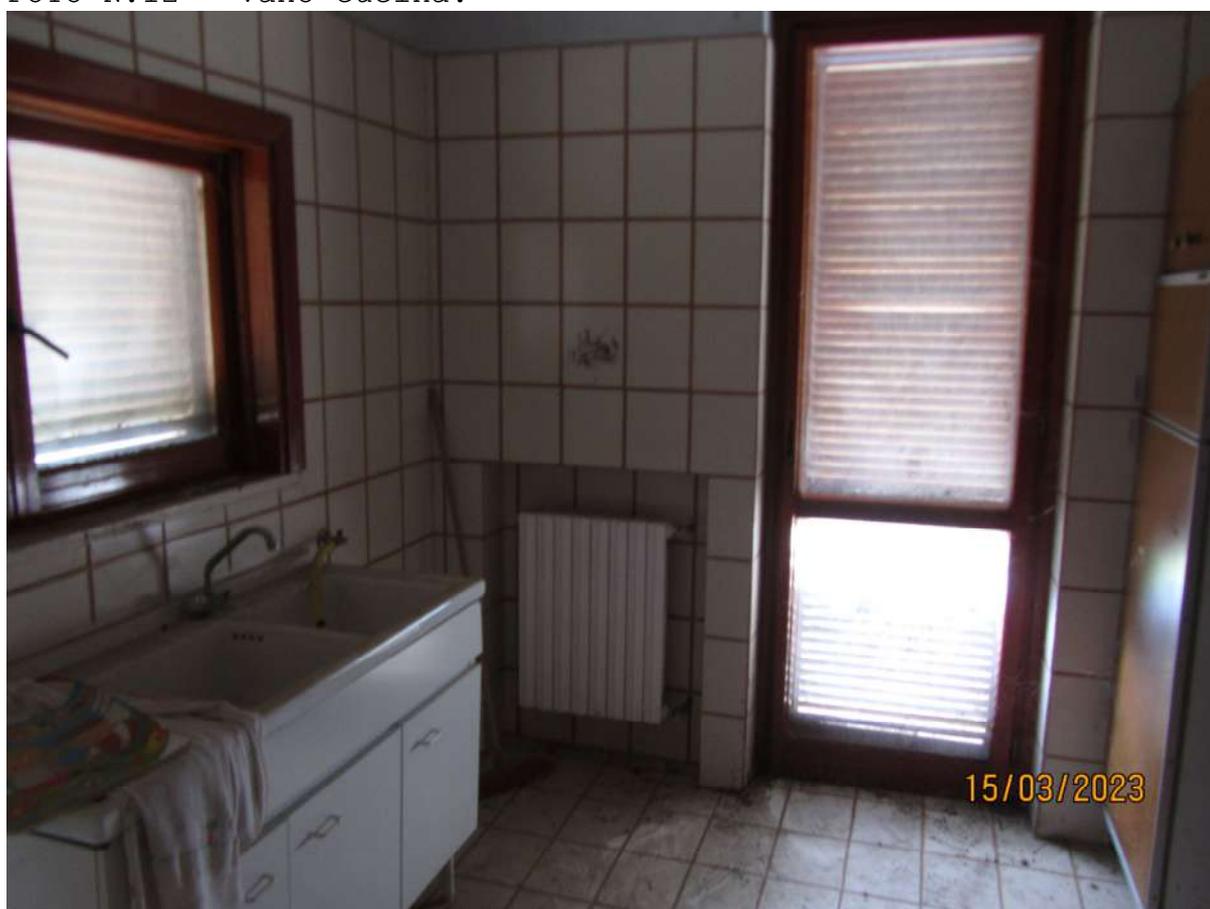


FOTO N.13 - Disimpegno antistante la cucina - Manca la caldaia.



FOTO DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE  
DENOMINATO "HERDONIETTA 15"

\*\*\*\*\*

Strada di servizio complanare alla S.S.16 - Km 699+200 - Cancellone  
d'ingresso.



Piazzale interno.



Piazzale interno - Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL.



Piazzale interno. Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL; 4)quadri elettrici.



Ubicazione serbatoio interrato gas GPL.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.E.I.: N°276/2021

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO F

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO F:

N° U.I.	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
1	VILLINO UBICATO NEL COMUNE DI ORTA NOVA - S.S. 16 s.n.c. AL KM 699+200.	39	4	65	A/7

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella relazione di consulenza tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto F) risulta analiticamente descritto come segue:

1. Villino sito in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 65 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 20.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
39	4	65	A/7	1	6 vani	356,36

Accessi: al villino si accede dall'area comune recintata del complesso residenziale adiacente l'ex Hotel "Herdonia", denominato Condominio "Herdonietta 15" ed ubicato a ridosso della S.S. 16 Foggia-Bari in località "Torre Grande" o "Passo d'Orta" al Km 699+200 s.n.c.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile, posto al piano terra, si sviluppa su un unico livello di piano ed è costituito da quattro vani principali più accessori. Esso si compone di un ampio porticato esterno, un ingresso-soggiorno con caminetto, una cucina abitabile, un ripostiglio, due bagni e tre camere da letto. Nell'area di disimpegno della zona notte vi è un soppalco avente funzione di piccolo ripostiglio, a cui si accede dal soggiorno. La villetta si completa di un'area di corte non recintata estesa circa mq 250 circostante la costruzione (vedi planimetria catastale in allegati grafici).



Il cespite risulta attualmente in Ditta del debitore:

- [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), con sede legale in FOGGIA (FG) alla Piazza del Lago n.2, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale con travi e pilastri.

Solaio di copertura: il solaio è costituito da tetto in latero-cemento a doppia falda, coperto da manto di tegole portoghesi in laterizio.

Prospetti esterni: le murature di tompagno sono realizzate con mattoni forati di laterizio rifiniti esternamente con intonaco in malta cementizia e quarzo plastico del tipo "graffiato", di colore chiaro.

#### FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: i serramenti di finestre e porte-finestre sono in legno, con chiusura del tipo a battente e specchiature composte da lastra singola di vetro semidoppio. Tutti gli infissi sono provvisti di persiane esterne in legno ad alette fisse per la schermatura solare. La porta d'ingresso è a doppio battente, anch'essa in legno del tipo a persiana con alette fisse, munita di serratura a chiave di tipo normale. Le bussole interne



sono in legno tamburato di noce nazionale, con inserti verticali di colore chiaro sul lato maniglia.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

L'immobile è provvisto di due bagni, di cui uno dotato di vasca rettangolare in ghisa porcellanata e l'altro di piatto doccia in ceramica. Entrambi sono completi di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato dotate di comando del tipo a doppia manopola.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura<sup>1</sup> lavabile e tempera.

Altezza utile interna: essendo il solaio di copertura costituito da tetto a doppia falda l'altezza interna dell'abitazione è variabile e precisamente misura: Hmin= m 3.20; Hmax= m 4,35.

IMPIANTI

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento è autonomo, del tipo a termosifoni, composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; le masse radianti sono in ghisa del tipo a colonna. Al momento del

---

<sup>1</sup> In alcuni vani la pittura murale è costituita da quarzo plastico steso a rullo con finitura a buccia d'arancia.



sopralluogo la caldaia è risultata mancante (vedi foto allegate).

L'immobile non è dotato di impianto di raffrescamento.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo per l'apertura del cancello esterno di accesso alle aree condominiali.

Allacci e forniture di servizi: per i servizi di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, fogna e gas si riferisce quanto segue:

- Energia elettrica: L'immobile è servito dalla rete elettrica nazionale, con contatore autonomo posizionato all'esterno dell'abitazione, risultato non allacciato al momento del sopralluogo.
- Acqua potabile: con approvvigionamento da rete idrica alimentata dai due pozzi artesiani a servizio dell'intero comparto residenziale di cui fa parte l'immobile, entrambi posizionati nelle vicinanze del cancello d'ingresso del complesso condominiale.
- Impianto fognario: gli scarichi fognari sono convogliati in fossa biologica comune del tipo a tenuta stagna (soggetta a svuotamento periodico).
- Rete gas: il gas per gli usi termo-sanitari e di cucina viene erogato dal serbatoio interrato di GPL posizionato nei pressi del cancello d'ingresso, a servizio dell'intero complesso residenziale. Il contatore è risultato non allacciato al momento del sopralluogo.



Certificazione degli impianti: l'attuale liquidatore della società [REDACTED] proprietaria dell'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

Dotazioni accessorie:

- Il complesso residenziale che ospita al suo interno l'unità staggita è provvisto di cancello carraio dotato di telecomando per l'apertura elettrica assistita.
- Il prelievo e la distribuzione dell'acqua per gli usi civili proveniente dai pozzi sono regolati da un sistema di pompe, filtri ed autoclavi allocato in apposita cabina condominiale in muratura, ubicata nelle vicinanze del cancello d'ingresso, a latere dei due pozzi (vedi foto allegate).

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di livello mediocre e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scadente, rivelando l'assenza di interventi manutentivi a cui si sarebbe dovuto provvedere nel corso degli anni. Riguardo allo stato d'ingombro dei locali si riferisce che all'interno di alcuni vani è stata rilevata la presenza di parti di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono. Per quanto attiene lo stato di manutenzione degli spazi condominiali del complesso residenziale, si segnala che le strade di accesso, l'impianto di illuminazione, le aiuole e più in generale le aree (asfaltate e non) destinate all'uso comune, necessitano di significativi interventi di manutenzione/riqualificazione.



Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>2</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

---

<sup>2</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2022, 2° Semestre (cfr. Allegato n.3 della DOCUMENTAZIONE DI COMPLEMENTO). All'uopo si precisa che per la microzona "R1" nel cui perimetro ricade la U.I. trattata non vi sono dati disponibili, per cui per avere un termine di paragone si è fatto riferimento ai rilevamenti statistici che riguardano la più vicina microzona "D1", che per la tipologia dei villini riporta valori compresi tra € 900 ed € 1.250. In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 1.000/mq**

#### **STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Giugno 2023)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc).

PRECISAZIONI: facendo seguito alle considerazioni esposte nella risposta al quesito n.11/e, si ritiene che ai fini della stima del



bene in oggetto debba essere presa in considerazione in via prudenziale l'ipotesi meno favorevole, rappresentata dal mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica. Pertanto non si terrà conto dell'aumento di superficie realizzato abusivamente, ma solo della superficie assentita dal titolo edilizio rilasciato con la C.E. n.127/1981. In tale prospettiva dalla superficie lorda commerciale così come calcolata nella tabella S.01 di pag.13 (mq 118,05) dovrà essere detratta la superficie utile abitabile realizzata abusivamente, da conteggiare come superficie di pertinenza del porticato. Ne consegue che la superficie lorda commerciale che sarà considerata nel valore di stima resta determinata come segue:

- superficie lorda dell'abuso: mq  $(4,95 \times 2,60) =$  mq 12,37
  - superficie della tabella S.01 di pag.13: mq 118,05
- da cui si ricava: mq  $118,05 - (12,37 \times 1,0) + (12,37 \times 0,3) =$  mq 109,39
- Slc= mq 109<sup>3</sup>**

#### FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Villino cat. A/7 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	20,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	7,34%
5	per oneri regolar. catastale	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	0,47%
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>30,81%</b>

<sup>3</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.



Per i fattori correttivi n.4 e n.8 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n.8 e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 8000,00/ (Slc x Pmu) = 7,34%;
- Per il fattore n.8 - spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: € 514,35/ (Slc x Pmu) = 0,47%;

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha)$$

da cui:  $(Va) = € 1000/mq \times mq 109 \times (1 - 30,81\%) = € 75.417=$  che in cifra tonda si approssima ad **€ 75.400= (diconsi euro Settantacinquemilaquattrocento=)**.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00



- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

Precisazioni:

L'area di corte asservita all'immobile non risulta fisicamente delimitata da recinzioni o da altri segnali materiali presenti sul terreno, pertanto non potendosi effettuare la misurazione diretta per mancanza di riferimenti certi la sua superficie è stata ricavata dal perimetro disegnato nella scheda grafica catastale.

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
<b>LOTTO F</b> ABITAZIONE Cat. A/7 - S.S. 16 snc	PIANO TERRA - SUB. 65	B.1	5,23	1,00	5,23
		B.2	4,34	1,00	4,34
		Dis.	2,53	1,00	2,53
		Cam. 1	12,25	1,00	12,25
		Cam. 2	7,63	1,00	7,63
		Cam. 3	7,66	1,00	7,66
		Sogg.	22,60	1,00	22,60
		Dis. 2	2,02	1,00	2,02
		K.	7,68	1,00	7,68
		R.	1,19	1,00	1,19
		Soppalco	3,20	0,10	0,32
		Portico	15,75	0,30	4,73
		muri est. / interni	14,87	1,00	14,87
		Area di corte	250,00	0,10	25,00
		Tot. Mq (1)	73,13		
		Tot. Mq (2)	88,00		
<b>TOTALE SLC ABITAZIONE</b>					<b>118,05</b>

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



**NOTE:**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Degli otto lotti costituiti<sup>5</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO F** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 65 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 20.

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 89 escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E/N-E con viabilità interna censita con il sub.50, a S-O con il sub. 64

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



(int.19) ed a N-0 con la particella n.12 del Foglio 39 appartenente ad altra ditta.

- Dati Catastali: la u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 65, cat. A/7.
- Valore a base d'asta del lotto: € 75.400= (EURO SETTANTACINQUEMILAQUATTROCENTO).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli spazi comuni al complesso residenziale denominato "Herdonietta 15" comprendente quindici villette, una palazzina ad uso non residenziale (dest. uffici) ed una struttura ad uso commerciale, ivi compresi tra detti spazi e parti comuni le stradine di accesso al complesso e di viabilità interna censite con il mappale 4, subalterno 50 del foglio 39 NCEU del comune di Orta Nova con i diritti, gli obblighi, gli oneri, le riserve, le limitazioni, le destinazioni e le servitù attive e passive eventualmente esistenti, tali e quanti derivanti dalla normativa edilizia vigente per la zona e dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto autentificato nelle firme dal notaio C. Calderisi in data 21 maggio 2004, rep. n. 16.246, reg.to a Foggia il 10 giugno 2004 al n. 106/ II, ivi trascritto in data 22 maggio 2004 al n. 9898 R.P..

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice esecutata [REDACTED]



S.R.L.. Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Diformità urbanistico-edilizie	SI**
10	Diformità catastali	NO

**Nota(\*) - in riferimento al punto 7)**

L'utilizzo delle parti comuni del complesso edilizio denominato Condominio 'Herdonietta 15', sito in agro di ORTA NOVA (FG) alla località 'Torre Grande' o 'Passo d'Orta', a sua volta ricompreso nel maggior complesso con destinazione alberghiera denominato "HOTEL HERDONIA", è regolato dal regolamento di condominio allegato ad atto autentificato nelle firme dal Notaio Calderisi di Foggia in data 21 maggio 2004 rep. n.16246, registrato a Foggia il



10 giugno 2004 al n.106 serie 2V e trascritto a Foggia il 22 maggio 2004 ai nn.13503/989 a cui risulta allegato contratto costitutivo di servitù di elettrodotto in cavo interrato a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.a.

#### SPESE CONDOMINIALI

La gestione contabile del complesso residenziale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata allo Studio di Amm.ne Condominiale della [REDACTED], con uffici amministrativi in Via Ponticello n.41, ORTA NOVA (FG).

Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

##### 1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni fornite dallo Studio di [REDACTED] [REDACTED] risulta che le rate condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla società [REDACTED] relativamente al bene in oggetto ammontano ad € 514,35.

##### 2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione per il predetto immobile ammontano ad € 273,87.

##### 3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Le spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data del 19/04/2023 ammontano complessivamente ad € 895,10 da ripartire fra tutti gli immobili partecipanti al condominio. In mancanza di elementi di calcolo più precisi si considera forfettariamente un importo di spesa pro-quota pari ad 1/8 della predetta somma, per un ammontare in cifra tonda di € 112,00.

##### 4. Cause in corso e domande giudiziali



Alla data del 19/04/2023 non risultano cause in corso, né domande giudiziali in corso di definizione.

Nota(\*\*)- in riferimento al punto 9)

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308  
Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE  
DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione del complesso residenziale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:

1. Autorizzazione n.57 del 08/04/1968 relativa al complesso edilizio-alberghiero del quale la U.I. fa parte;
2. Licenza edilizia n° 122 del 27/11/1975;
3. Variante alla prec. L.E. n°122, rilasciata in data 27/04/1977;
4. C.E. di variante alla L.E. n° 122 del 25/07/1981.

\*\*\*\*\*



❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica G, con Prestazione Energetica Globale di 402,72 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000371919.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (cfr. Allegato n.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*



L'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Per quanto è stato possibile accertare c/o l'U.T.C. di ORTA NOVA l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, tuttavia quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune non trova riscontro con ciò che in concreto è stato realizzato per le motivazioni esposte al successivo punto 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dalle verifiche effettuate risulta che sono state eseguite opere abusive che hanno determinato l'aumento delle superfici utili interne. Più precisamente l'abuso edilizio è consistito nell'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna (vedi tavole grafiche in allegato n.4 - accertamento di conformità).

Con riferimento al giudizio di sanabilità dell'abuso si riferisce quanto segue:

L'immobile si trova all'interno della particella di terreno identificata dal mappale n.4 del foglio 39, urbanisticamente inclusa nell'area della zona "D4" del P.R.G. vigente, destinata a



stabilimenti produttivi esistenti - ex zona D6. La predetta particella risulta inoltre in buona parte interessata (vedi tavole grafiche in allegato n.4) dai seguenti vincoli previsti dal P.P.T.R., approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.176 del 16/02/2015:

- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Area di rispetto componenti culturali e insediative rete tratturi;
- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Testimonianze stratificazioni insediative rete tratturi;

oltre alla fascia di rispetto stradale dalla S.S.16 prevista dal vigente P.R.G. (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato nella sezione "Documentazione di complemento").

Ciò detto dalle tavole grafiche d'inquadrimento del P.P.T.R. risulta che l'immobile in questione rientra nella fascia sottoposta a vincoli, motivo per cui nell'ipotesi di un'eventuale richiesta di sanatoria occorrerà sottoporre la pratica edilizia, oltre che al vaglio del Comune, anche al parere delle altre Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, tra cui l'Ente Provincia, con iter procedurali complessi e tempi di evasione delle pratiche molto lunghi.

Tralasciando per un attimo l'aspetto che riguarda i vincoli, ai fini della valutazione di una possibile sanatoria dell'abuso, ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 necessiterà prioritariamente verificare il requisito della c.d. doppia conformità, con riferimento al rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità.



Nel merito si riscontra che lo strumento urbanistico attualmente vigente (P.R.G. approvato con Delibera G.R. n. 2012 del 10/12/2002) all'art.51 delle N.T.A. per la zona D4-ex D6 prevede un ampliamento massimo della volumetria esistente fino al 50%. Pertanto alla luce del fatto che l'abuso in questione consiste in un aumento di volume sicuramente inferiore a tale limite, in quanto si riferisce ad una superficie di appena 12,37 mq su una superficie totale di mq 88, si ritiene che il requisito della conformità riferito al momento dell'attualità possa ritenersi ampiamente soddisfatto.

Riguardo invece alla verifica riferita all'epoca in cui è stato commesso l'abuso<sup>6</sup>, si rileva che l'accertamento del requisito di conformità non è certificabile per le motivazioni esposte nel parere preventivo di sanabilità rilasciato dal responsabile del V° settore Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Orta Nova (vedasi allegato n.6 della Documentazione di Complemento).

In una siffatta condizione di incertezza si ritiene in via prudenziale che ai fini della stima del bene debba essere presa in considerazione l'ipotesi più svantaggiosa, all'uopo rappresentata dall'eventuale mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica da presentarsi a cura del futuro aggiudicatario del lotto di vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n.380 del 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985.

In tale ipotesi dovrà essere valutato l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi in conformità di quanto assentito dai

---

<sup>6</sup> Si ritiene che gli abusi siano stati commessi in concomitanza del rilascio della C.E. di variante avvenuto in data 25/07/1981.



titoli urbanistici regolarmente rilasciati. Nel caso di specie l'intervento previsto dovrà consistere nello "spostamento" delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente, con la previsione delle seguenti opere<sup>7</sup> da eseguire:

- Demolizione delle pareti perimetrali che delimitano la zona del porticato chiusa abusivamente e di una parte delle tramezzature interne - vedi tavole grafiche nella sezione "Accertamento di conformità" - compreso smaltimento del materiale di risulta in discariche autorizzate;
 

a corpo € 950
  - Spostamento delle tubature dell'impianto termico e della caldaia murale (qualora presente), nonché delle tubature di carico e scarico dell'acqua presenti nel vano cucina;
 

a corpo € 800
  - Costruzione del muro in mattoni forati da cm 30 di spessore compreso la posa di intonaco cementizio sulle due facce, secondo l'allineamento originariamente previsto dal progetto di variante autorizzato con C.E. del 25/07/1981;
 

a corpo € 1.300
  - Pitturazione esterna ed interna del muro di nuova costruzione di cui alla precedente voce;
 

a corpo € 500
  - Sostituzione del pavimento nella zona del portico precedentemente annessa alle superfici interne abitabili, compreso lo smaltimento in discariche autorizzate della vecchia pavimentazione da rimuovere.
 

a corpo € 1.000
- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| TOTALE OPERE DA ESEGUIRE         | € 4.550        |
| IVA 10% SUI LAVORI <sup>8</sup>  | € 455          |
| <u>TOTALE COSTI D'INTERVENTO</u> | <u>€ 5.005</u> |

<sup>7</sup> Trattandosi di quantità modeste che si riferiscono ad una superficie in pianta di appena 12,5 mq il computo dei costi verrà effettuato con valutazione a corpo e non a misura, in quanto il calcolo analitico "a misura" a causa delle ridotte quantità da processare condurrebbe certamente a risultati non corrispondenti ai costi reali d'intervento.

<sup>8</sup> Potendosi ritenere le opere fiscalmente classificabili come lavori di straordinaria manutenzione si considera l'aliquota IVA del 10%.



Che si approssimano in cifra tonda in € 5.000 (Euro Cinquemila).

A tale somma bisognerà aggiungere le spese tecniche per la pratica edilizia da approntare per il ripristino, comprensive di sanzioni<sup>9</sup> ed oneri accessori, **pertanto il costo finale della sanatoria e delle opere edilizie necessarie al ripristino della condizione ante-abuso viene stimato complessivamente in € 8.000=**

#### Conclusioni:

Per quanto sopra non essendoci certezza sul fatto che l'abuso commesso possa risultare sanabile è stato calcolato il costo per il ripristino dello stato dei luoghi. Tale costo verrà decurtato dal prezzo di stima e sarà conteggiato fra gli oneri che resteranno a carico dell'assegnatario.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO F - (VALORE A BASE D'ASTA: € 75.400)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Villino sito nel Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 65 - cat. Catastale A/7, distinto col numero di interno 20;

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6 vani per una superficie catastale di mq 89 escluso aree scoperte.

<sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 37 del T.U. la sanzione è calcolata in misura non inferiore ad € 516.



- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva non recintata. Esso confina con altre U.I. presenti all'interno della stessa particella catastale n. 4 del foglio 39 e precisamente: a S-E/N-E con viabilità interna censita con il sub.50, a S-O con il sub. 64 (int.19) ed a N-O con la particella n.12 del Foglio 39 appartenente ad altra ditta.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 65, cat. A/7.
- Proprietario attuale: [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.
- Titolo di provenienza: Alla [REDACTED] per la trasformazione societaria registrata con atto del 20/11/1989, Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20504 Registrazione n. 1599 del 01/12/1989.  
Per i passaggi precedenti si consulti la risposta al quesito n. 1-bis contenuta nella Relazione di consulenza tecnica.
- Stato di occupazione: L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice esecutata [REDACTED] Al suo interno si segnala la presenza di pezzi di mobilio e di suppellettili in stato di abbandono.
- Regolarità edilizio-urbanistica: Sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi che hanno



determinato l'incorporamento di una parte del porticato esterno alla superficie utile abitabile interna. Non essendoci certezza sull'esito della pratica di sanatoria urbanistica è stato preso in considerazione il ripristino dello stato ante-abuso, al costo stimato di € 8.000 comprensivo di spese tecniche ed oneri accessori.

- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.
- abitabilità/usabilità: Per il gruppo di immobili di cui fa parte la U.I. in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Orta Nova il certificato di abitabilità/usabilità n. 1783 datato 09 set. 1981, tuttavia a causa delle opere abusive introdotte successivamente tale certificazione non può più considerarsi valida.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica G, con Prestazione Energetica Globale di 402,72 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000371919.
- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 75.400= (Euro



Settantacinquemilaquattrocento) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

• Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2004 - Registro Particolare 9898  
Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale CALDERISI  
CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 16246 del  
21/05/2004 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308  
Registro Generale 20477 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE  
DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

§§§

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
F	VILLINO CAT. A/7 UBICATO IN AGRO DI ORTA NOVA (FG) - S.S.16 SNC - Km 699+200, P.TERRA, FOGLIO 39 P.LLA 4 Sub.65 - INT. 20.	€ 75.400	€ 75.400

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:** Geom. Antonio Graziano



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO F.1**

**ELABORATI GRAFICI**

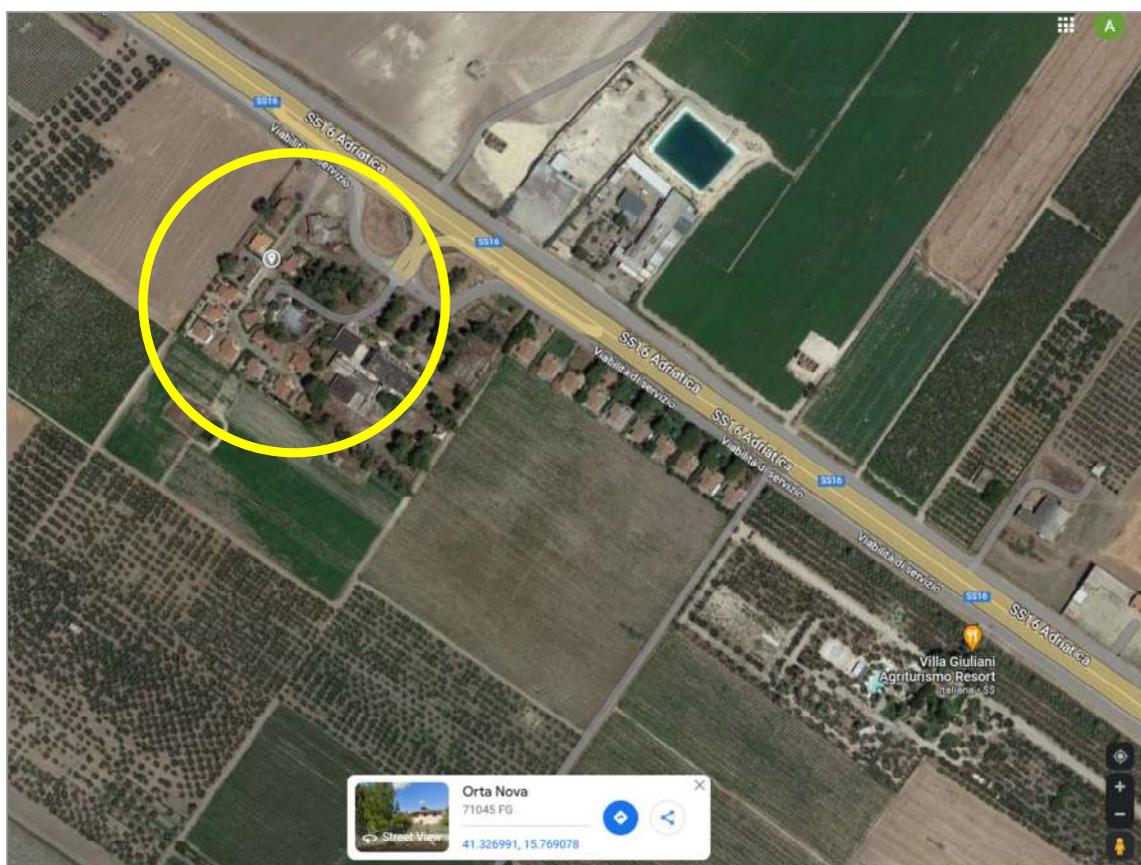
**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



# IMMAGINI SATELLITARI - GOOGLE

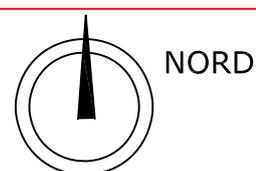
## MAPPA D'INQUADRAMENTO



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)

IMMAGINI SATELLITARI



# STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

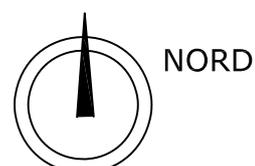
LOTTO F

S.I.T. PROV. DI FOGGIA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



# PLANIMETRIA S.I.T. REGIONE PUGLIA PROVINCIA FG

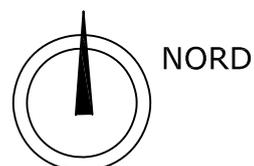
LOTTO F

## ORTOFOTO E CATASTALE



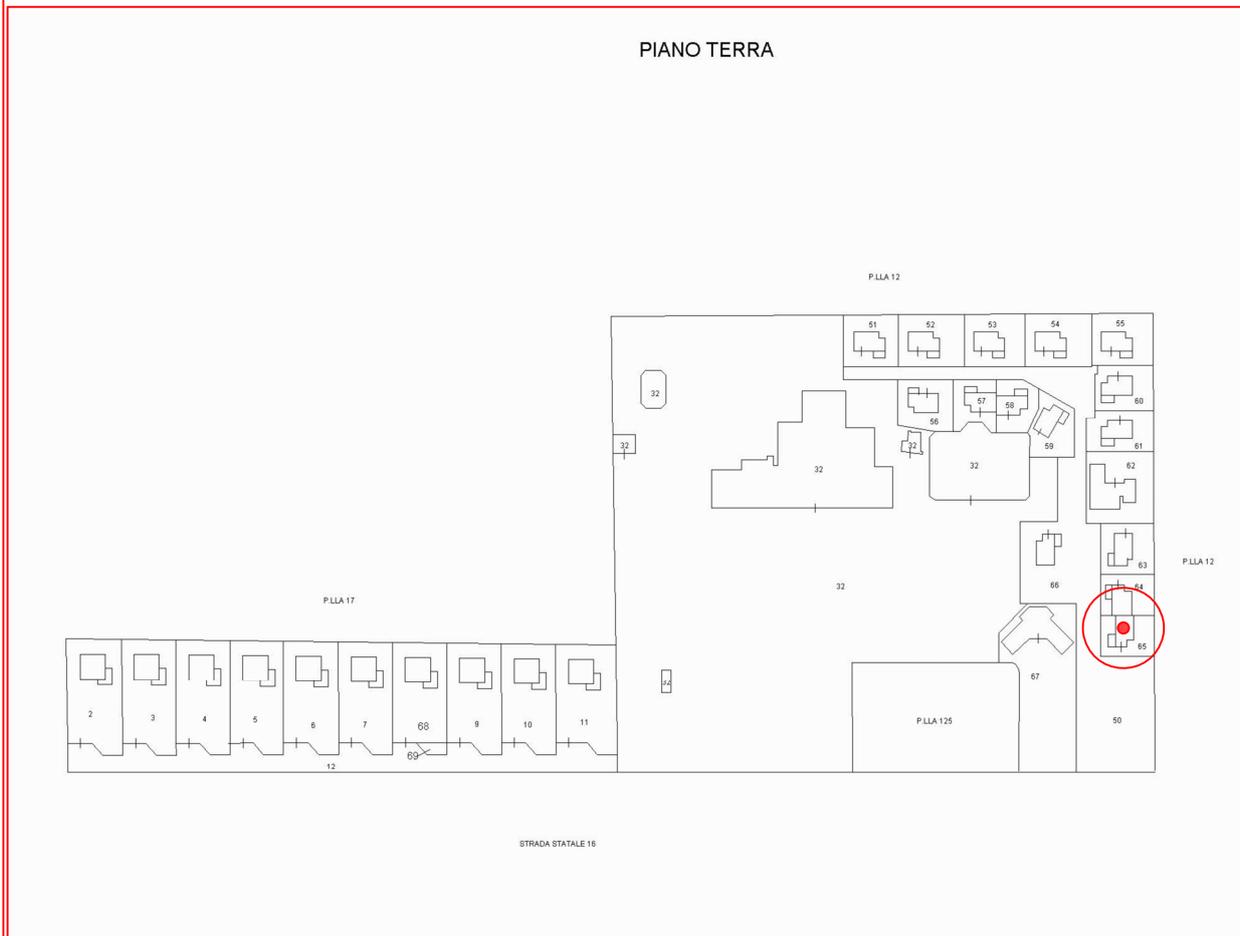
ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



# ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE STRALCIO

## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO F UBICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB.65  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. 344894 del 16/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Strada Statale 16

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 4  
Subalterno: 65

Compilata da:  
**Di Virgilio Michele**

Iscritto all'albo:  
**Architetti**

Prov. Foggia

N. 310

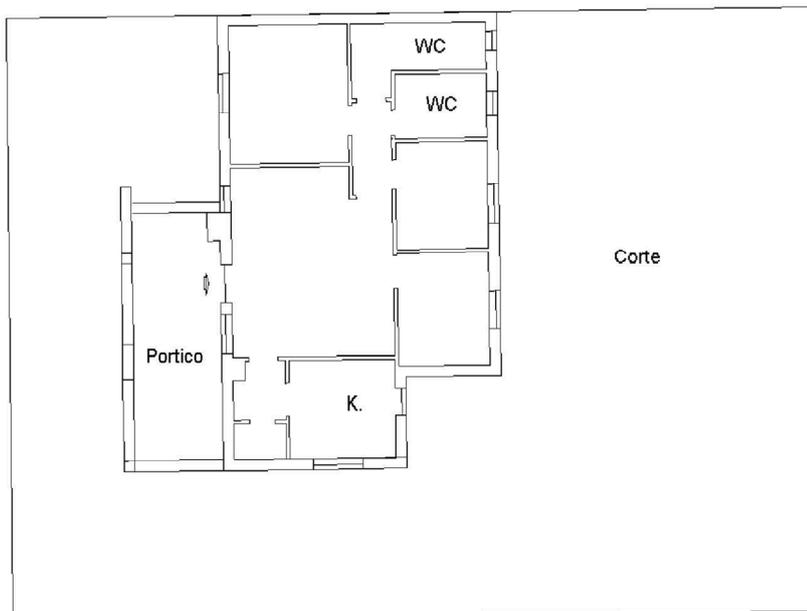
Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRA

H / media = 2.80

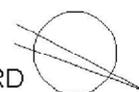
Stessa Ditta



Stessa Ditta

Altra Ditta

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di ORTA NOVA (G131) - Foglio 39 Particella 4 Subalterno 65 -  
STRADA STATALE 16 n. SNC Piano T

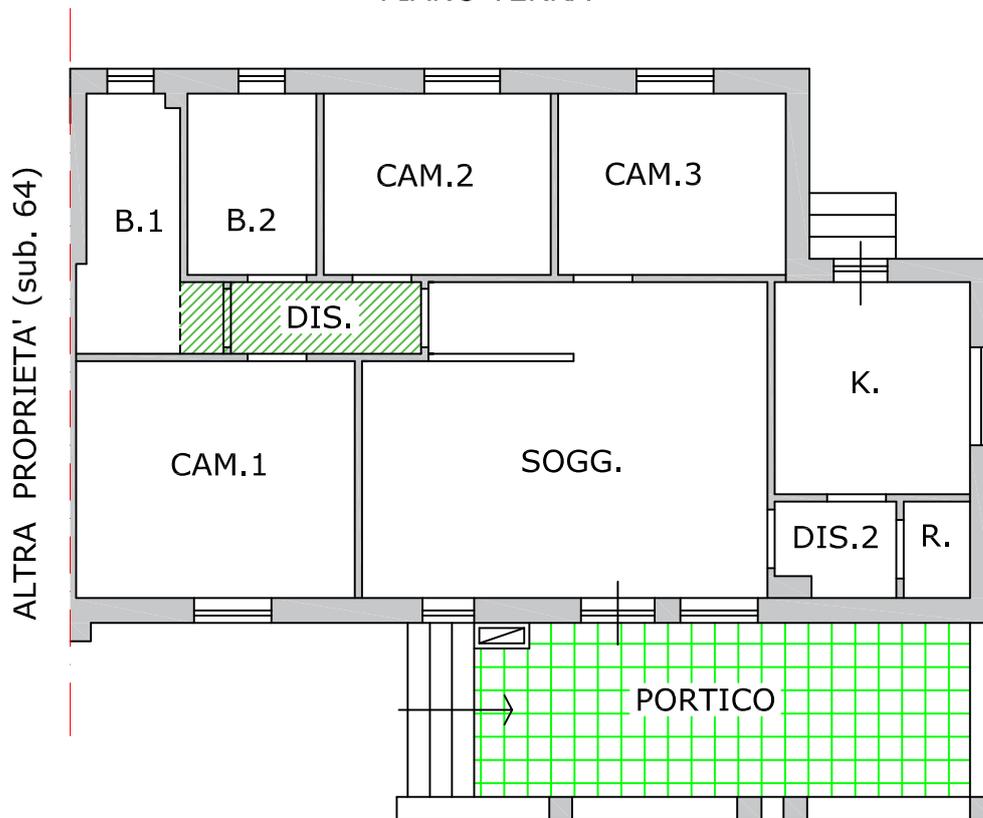
# LOTTO F

## PLANIMETRIA ABITAZIONE CAT. A/7

Hmax= m 4.35

Hmin = m 3.20

PIANO TERRA



LEGENDA:

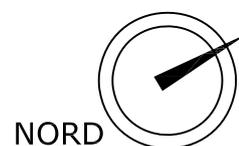


CONFINE PROPRIETA'

AREA SOPPALCO

ORIENTAMENTO:

ABITAZIONE CAT. A/7 - sub. 65 - INT.20  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200  
SCALA 1:100



ORTANOVA - FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB. 65 - p.t.



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - 

**ALLEGATO F.2**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



FOTO N.1 - Prospetto d'ingresso (sul lato sinistro la U.I. sub.64).



FOTO N.2 - Vista del portico.



FOTO N.3 - Ingresso - Soggiorno.



FOTO N.4 - Soggiorno. Vista caminetto.



FOTO N.5 - Particolare porta d'ingresso.



FOTO N.6 - In alto l'anta di accesso al soppalco.



FOTO N.7 - Bagno 2).



FOTO N.8 - Bagno 1) - piatto doccia.



FOTO N. 9 - Camera 1.



FOTO N. 10 - Camera 2.



FOTO N. 11 - Camera 3.



FOTO N. 12 - Cucina.



FOTO N. 13 - Finestra cucina.



FOTO N. 14 - Disimpegno antistante la cucina - Manca la caldaia.



FOTO DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE  
DENOMINATO "HERDONIETTA 15"

\*\*\*\*\*

Strada di servizio complanare alla S.S.16 - Km 699+200 - Cancellone  
d'ingresso.



Piazzale interno.



Piazzale interno - Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL.



Piazzale interno. Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL; 4)quadri elettrici.



Ubicazione serbatoio interrato gas GPL.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.E.I.: N°276/2021

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO G

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4-bis,6,7,8,9,10,11,11-a,11-b,11-c,11-d,11-e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO G:

N° U.I.	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
1	PALAZZINA UFFICI COMPOSTA DA P.T. E P.1°, UBICATA NEL COMUNE DI ORTA NOVA - S.S. 16 s.n.c. AL KM 699+200.	39	4	62	A/10

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella relazione di consulenza tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto G) risulta analiticamente descritto come segue:

Palazzina Uffici composta da piano terra e primo piano, sita in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 62 - cat. catastale A/10.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
39	4	62	A/10	U	20 vani	3.202,03

Accessi: alla palazzina si accede dall'area comune recintata del complesso residenziale adiacente l'ex Hotel "Herdonia", denominato Condominio "Herdonietta 15" ed ubicato a ridosso della S.S. 16 Foggia-Bari in località "Torre Grande" o "Passo d'Orta" al Km 699+200 s.n.c.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su due livelli ed è costituito da undici vani principali più accessori, suddivisi per piano come di seguito descritto:

- **Piano terra**

Il piano è dotato di due ingressi, uno disposto sul prospetto del lato nord-est e l'altro all'interno del vano scala, a cui si accede dal portoncino d'ingresso posto sul lato nord-ovest dell'edificio. Esso si compone di n.6 vani principali e di n.3 servizi igienici.



- **Piano primo**

Al piano si giunge attraverso il vano scala che si trova sul lato sud-ovest della palazzina, a cui si accede dal portoncino d'ingresso posto sul lato nord-ovest. Il piano si compone di n.5 vani principali e di n.5 servizi igienici.

La palazzina si completa di un'area di corte non recintata circostante la costruzione estesa mq 538 (vedi planimetria catastale in allegati grafici).

Il cespite risulta attualmente in Ditta del debitore:

- [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), con sede legale in FOGGIA (FG) alla Piazza del Lago n.2, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI

Struttura portante: di tipo misto, costituita da pareti esterne in muratura di tufo calcareo ed elementi in cemento armato (pilastri e travi).

Solai: i solai sono in latero-cemento.

Copertura: la copertura è del tipo a terrazzo, impermeabilizzato con guaina prefabbricata poliestere.

Prospetti esterni: le murature perimetrali sono realizzate con blocchi di tufo calcareo rifiniti esternamente con intonaco in malta cementizia e quarzo plastico del tipo "graffiato", di colore chiaro.



## FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in legno, del tipo a battente, con specchiature composte da vetro singolo semidoppio da 5 mm. I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettoni interni in legno, non coibentato. I due portoncini d'ingresso al piano terra e la porta di caposcala del primo piano sono in legno, dotati di serratura di tipo normale. Le bussole interne sono del tipo ad anta cieca, in legno tamburato.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

L'immobile è provvisto di n.3 servizi igienici al piano terra e n.5 servizi igienici al primo piano. Gli apparecchi sanitari sono in porcellana vetrificata (lavabi, bidet e tazze w.c.), con rubinetterie in ottone cromato dotate di comando del tipo a doppia manopola.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Altezza utile interna: le altezze interne misurano m 2,95 e m 3,15 rispettivamente per il piano terra e per il primo piano.

## IMPIANTI

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).



Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'immobile è sprovvisto di ambedue gli impianti. Per la produzione di acqua calda sanitaria sono presenti due boyler elettrici della capacità di accumulo di 80 litri, allocati nei vani di servizio igienici (uno per piano).

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo per l'apertura del cancello esterno di accesso alle aree condominiali.

Allacci e forniture di servizi: per i servizi di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, fogna e gas si riferisce quanto segue:

- Energia elettrica: L'immobile è servito dalla rete elettrica nazionale, con contatore autonomo posto all'interno della costruzione, risultato non allacciato al momento del sopralluogo.
- Acqua potabile: con approvvigionamento da rete idrica alimentata dai due pozzi artesiani a servizio dell'intero comparto residenziale di cui fa parte l'immobile, entrambi posizionati nelle vicinanze del cancello d'ingresso del complesso condominiale.
- Impianto fognario: gli scarichi fognari sono convogliati in fossa biologica comune del tipo a tenuta stagna (soggetta a svuotamento periodico).
- Rete gas: L'immobile non è provvisto di impianto di rete gas.

Certificazione degli impianti: l'attuale liquidatore della società ██████████ proprietaria dell'immobile ha dichiarato di non essere in



possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

Dotazioni accessorie:

- Il complesso residenziale che ospita al suo interno l'unità staggita è provvisto di cancello carraio dotato di telecomando per l'apertura elettrica assistita.
- Il prelievo e la distribuzione dell'acqua per gli usi civili proveniente dai pozzi sono regolati da un sistema di pompe, filtri ed autoclavi allocato in apposita cabina condominiale in muratura, ubicata nelle vicinanze del cancello d'ingresso, a latere dei due pozzi (vedi foto allegate).

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di livello mediocre e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione decisamente scadente, rivelando lo stato di totale abbandono e l'assenza di interventi manutentivi a cui si sarebbe dovuto provvedere nel corso degli anni.

Riguardo alle condizioni igienico-sanitarie in cui versa l'immobile si riferisce che a causa della rottura di alcuni infissi del primo piano sono penetrate all'interno dei locali intere colonie di volatili, che oltre a nidificare hanno causato l'imbrattamento di muri e soffitti, lasciando le superfici delle pareti e del pavimento cosparse di guano.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione degli spazi condominiali del complesso residenziale che ospita l'immobile, si segnala che le strade di accesso, l'impianto di illuminazione, le aiuole e più in generale le aree (asfaltate e non) destinate all'



uso comune, necessitano di significativi interventi di manutenzione/riqualificazione.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>1</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

---

<sup>1</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2022, 2° Semestre (cfr. Allegato n.3 della DOCUMENTAZIONE DI COMPLEMENTO). All'uopo si precisa che per la microzona "R1" nel cui perimetro ricade la U.I. non vi sono dati disponibili, per cui per avere un termine di paragone si è fatto riferimento ai rilevamenti statistici che riguardano la più vicina microzona "D1", che per la tipologia di destinazione d'uso più affine a quella dell'immobile trattato<sup>2</sup> riporta valori compresi tra € 700 ed € 850. In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 750/mq**

#### **STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Giugno 2023)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

---

<sup>2</sup>La destinazione d'uso relativa alla cat. Catastale A/10 (Uffici) non è presente nel database OMI che si riferisce alla microzona "D1", per cui si è fatto riferimento ai dati relativi alle abitazioni civili.



➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc), che risulta essere di: **Slc = mq 518<sup>3</sup>**

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Pal. Uffici sub. 62 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	23,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	
5	per oneri regolar. catastale	0,15%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	1,54%
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>27,69%</b>

Per i fattori correttivi n.5 e n.8 si è pervenuti ai relativi valori espressi in percentuale attraverso i seguenti conteggi (si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n.11/b e n.8, afferenti le spese condominiali e quelle per la pulizia e sanificazione dei locali):

- Per il fattore corr. n.5: € 600,00/ (Slc x Pmu) = 0,15%;
- Per il fatt.e corr. n.8(pulizia e sanificazione dei locali):

$$\text{€ } 6.000 / (\text{Slc} \times \text{Pmu}) = 1,54\%;$$

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:**

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \Sigma\alpha);$$

<sup>3</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.



da cui:  $(Va) = € 750/mq \times mq 518 \times (1-27,69\%) = € 280.924=$  che in cifra tonda si approssimano ad **€ 281.000= (diconsi euro Duecentoottantunomila=)**.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



Precisazioni:

L'area di corte asservita all'immobile non risulta fisicamente delimitata da recinzioni o da altri segnali materiali presenti sul terreno, pertanto non potendosi effettuare la misurazione diretta per mancanza di riferimenti certi la sua superficie è stata ricavata dal perimetro disegnato nella scheda grafica catastale.

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO T. e 1°	DESTINAZIONE VANI	SUP. LORDA (SL)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (SL) x (K) mq
LOTTO G UFFICI Cat. A/10	UFFICI U.I. SUB. 62	SUPERFICIE P.T. (2)	232,00	1,00	232,00
		SUPERFICIE P.1 (2)	232,00	1,00	232,00
		AREA DI CORTE (5)	538,00	0,10	53,80
	TOTALE SLC PALAZZINA UFFICI				

**NOTE:**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Degli otto lotti costituiti<sup>5</sup> che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO G** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Palazzina Uffici composta da piano terra e primo piano, sita in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 62 - cat. catastale A/10.

- Ubicazione: Agro di Orta Nova (FG), S.S. 16 snc - Km 699+200.

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



- Consistenza: l'immobile si compone di piano terra e primo piano e consta di complessivi n.20 vani, per una superficie catastale di mq 522.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci a N-E, S-E, S-O e N-O su area di corte esclusiva. L'area di corte esclusiva dell'immobile a sua volta confina a S-E con viabilità interna censita con il mappale 4 sub.50 del foglio 39 NCEU, a S-O con l'area di corte del sub.61, a N-E con l'area di corte del sub. 63 ed a N-O con la particella n.12 del Foglio 39 appartenente ad altra ditta.
- Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 62, cat. A/10.
- Valore a base d'asta del lotto: € 281.000= (EURO DUECENTOOTTANTUNOMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli spazi comuni al complesso residenziale denominato "Herdonietta 15" comprendente quindici villette, una palazzina ad uso non residenziale (dest. uffici) ed una struttura ad uso commerciale, ivi compresi tra detti spazi e parti comuni le stradine di accesso al complesso e di viabilità interna censite con il mappale 4, subalterno 50 del foglio 39 NCEU del comune di Orta Nova con i diritti, gli obblighi, gli oneri, le riserve, le limitazioni, le destinazioni e le servitù attive e passive eventualmente esistenti, tali e quanti derivanti dalla normativa edilizia vigente per la zona e dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto autenticato nelle firme dal notaio C. Calderisi in data 21 maggio 2004, rep. n. 16.246, reg.to a Foggia il 10 giugno 2004 al n. 106/ II, ivi trascritto in data 22 maggio 2004 al n. 9898 R.P..



\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato libero da persone e cose (salvo la presenza di qualche scatolone e di oggetti di modesto ingombro rimasti in alcuni vani) e si trova nella piena disponibilità di possesso della società debitrice eseguita [REDACTED]

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Diformità urbanistico-edilizie	NO
10	Diformità catastali	SI**

**Nota(\*) - in riferimento al punto 7) della precedente tabella**

L'utilizzo delle parti comuni del complesso edilizio denominato Condominio "Herdonietta 15", sito in agro di ORTA NOVA (FG) alla località 'Torre Grande' o 'Passo d'Orta', a sua volta ricompreso



nel maggior complesso con destinazione alberghiera denominato "HOTEL HERDONIA", è regolato dal regolamento di condominio allegato ad atto autentificato nelle firme dal Notaio Calderisi di Foggia in data 21 maggio 2004 rep. n.16246, registrato a Foggia il 10 giugno 2004 al n.106 serie 2V e trascritto a Foggia il 22 maggio 2004 ai nn.13503/989 a cui risulta allegato contratto costitutivo di servitù di elettrodotto in cavo interrato a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.a.

#### SPESE CONDOMINIALI

La gestione contabile del complesso residenziale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata allo Studio di Amm.ne Condominiale della [REDACTED], con uffici amministrativi in Via Ponticello n.41, ORTA NOVA (FG).

Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

##### 1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni fornite dallo Studio di [REDACTED] [REDACTED] non risultano rate condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla società [REDACTED] relativamente al bene in oggetto.

##### 2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Da quanto è stato possibile appurare non vi sono in proposito dati disponibili per l'immobile in oggetto. Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore condominiale le spese di gestione e manutenzione del complesso edilizio sono state finora ripartite fra i soli immobili con destinazione d'uso residenziale.

##### 3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute



Le spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data del 19/04/2023 che si riferiscono alle parti comuni ammontano complessivamente ad € 895,10 (spese che sarebbero da ripartire fra tutti gli immobili partecipanti al condominio). In mancanza di elementi di calcolo più precisi si considera forfettariamente un importo di spesa pro-quota pari ad 1/8 della predetta somma, che in cifra tonda si quantifica in € 112,00.

#### 4. Cause in corso e domande giudiziali

Alla data del 19/04/2023 non risultano cause in corso, né domande giudiziali in corso di definizione.

#### ALTRE SPESE

Al fine di poter considerare l'immobile in condizioni di "ordinarietà", aspetto che costituisce il presupposto necessario per l'applicazione del metodo di stima adottato, occorrerà prevedere anche la spesa per la pulizia e sanificazione dei locali (con riferimento alle condizioni igienico-sanitarie descritte a pag.8). Il costo dell'intervento viene stimato in € 6.000.

**Nota(\*\*)- in riferimento al punto 10) della precedente tabella**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:



- ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 461 Registro Generale 4270 - Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 514/13616 del 02/03/2016, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.
- TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 - Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

PREMESSA

L'immobile si trova all'interno della particella di terreno identificata dal mappale n.4 del foglio 39, urbanisticamente inclusa nell'area della zona "D4" del P.R.G. vigente, destinata a stabilimenti produttivi esistenti - ex zona D6. La predetta particella risulta inoltre in buona parte interessata (vedi tavole grafiche in allegato n.4) dai seguenti vincoli previsti dal P.P.T.R., approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.176 del 16/02/2015:

- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Area di rispetto componenti culturali e insediative rete tratturi;
- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Testimonianze stratificazioni insediative rete tratturi;

oltre alla fascia di rispetto stradale dalla S.S.16 prevista dal vigente P.R.G. (vedi certificato di dest. urbanistica allegato).



Dalle tavole grafiche d'inquadrimento del P.P.T.R. risulta che l'immobile in questione rientra per intero nella fascia sottoposta a vincoli.

Ciò premesso, la costruzione del complesso residenziale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:

- Licenza edilizia n° 57 del 08/04/1968;
- C.E. in sanatoria n° 127 del 18/08/1995.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE in corso di validità. Si è reso così necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica F, con Prestazione Energetica Globale di 233,74 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000372479.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (cfr. Allegato n.6).

\*\*\*\*\*



❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attualmente in atti, tranne per i seguenti aspetti:

- Per il primo piano si riscontra un diverso posizionamento ed una differente conformazione geometrica dei vani w.c. di servizio.

Per quanto sopra occorrerà provvedere a regolarizzare la situazione catastale aggiornando la planimetria del 1° piano. Il costo stimato è di € 600, comprensivo di spese ed oneri accessori.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Per quanto è stato possibile accertare c/o l'U.T.C. di ORTA NOVA l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione. Quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune trova attualmente riscontro con ciò che in concreto è stato realizzato.



\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Le opere realizzate in parziale difformità rispetto a quanto autorizzato con L.E. del 08/04/1968 sono state successivamente regolarizzate con il rilascio della C.E. in sanatoria n°127 del 18/08/1995, per cui allo stato attuale non risultano opere abusive.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO G - (VALORE A BASE D'ASTA: € 281.000)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Palazzina Uffici composta da piano terra e primo piano, sita in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 62 - cat. catastale A/10.

- Ubicazione: Agro di Orta Nova (FG), S.S. 16 snc - Km 699+200.
- Consistenza: l'immobile si compone di piano terra e primo piano e consta di complessivi n.20 vani, per una superficie catastale di mq 522.
- Confini: l'immobile gode di esposizione multipla, con affacci a N-E, S-E, S-O e N-O su area di corte esclusiva. L'area di corte esclusiva dell'immobile a sua volta confina a S-E con viabilità interna censita con il mappale 4 sub.50 del foglio 39 NCEU, a S-O con l'area di corte del sub.61, a N-E con



l'area di corte del sub.63 ed a N-O con la particella n.12 del Foglio 39 appartenente ad altra ditta.

- Dati Catastali: la u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 62, cat. A/10.
- Proprietario attuale: [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.
- Titolo di provenienza: Alla [REDACTED] per la trasformazione societaria registrata con atto del 20/11/1989, Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20504 Registrazione n. 1599 del 01/12/1989.

Per i passaggi precedenti si consulti la risposta al quesito n. 1-bis contenuta nella Relazione di consulenza tecnica.

- Stato di occupazione: L'immobile, in stato di abbandono, è risultato libero da persone e cose (salvo qualche scatolone ed altri oggetti di modesto ingombro presenti in alcuni vani) e si trova attualmente nella piena disponibilità di possesso della società debitrice esecutata [REDACTED]
- Regolarità edilizio-urbanistica: Dopo l'ottenimento della Licenza edilizia n° 57 del 08/04/1968 sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi, successivamente regolarizzate con il rilascio da parte del Comune della C.E. in sanatoria n°127 del 18/08/1995.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attualmente in atti, tranne per il



primo piano, per il quale necessita l'aggiornamento della scheda grafica catastale. Il costo della sanatoria comprensivo di spese ed oneri accessori viene stimato in € 600,00.

- abitabilità/usabilità: L'immobile non è provvisto del certificato di abitabilità/usabilità.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione energetica (A.P.E.) per cui si è reso necessario provvedere alla sua redazione. Dai calcoli è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica F, con Prestazione Energetica Globale di 233,74 kWh/mq anno. (Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000372479).
- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 281.000= (Euro DUECENTOOTTANTUNOMILA) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
  1. TRASCRIZIONE del 22/05/2004 - Registro Particolare 9898 Registro Generale 13503 - Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 16246 del 21/05/2004, ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
  2. TRASCRIZIONE del 15/02/2005 - Registro Particolare 2718 Registro Generale 3760 - Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 289 del 04/02/2005, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 4102 del 20/12/2005 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 461 Registro Generale 4270 - Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 514/13616 del 02/03/2016, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.
4. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 - Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI**

<b>LOTTO</b>	<b>IDENTIFICATIVO CESPITE</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>
<b>G</b>	PALAZZINA UFFICI COMPOSTA DA P.T. E P.1, DI CAT. A/10 UBICATA IN AGRO DI ORTA NOVA (FG) - S.S.16 SNC - Km 699+200 FOGLIO 39 P.LLA 4 Sub.62.	€ 281.000	€ <b>281.000</b>

§§§

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:**

Geom. Antonio Graziano



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO G.1**

**ELABORATI GRAFICI**

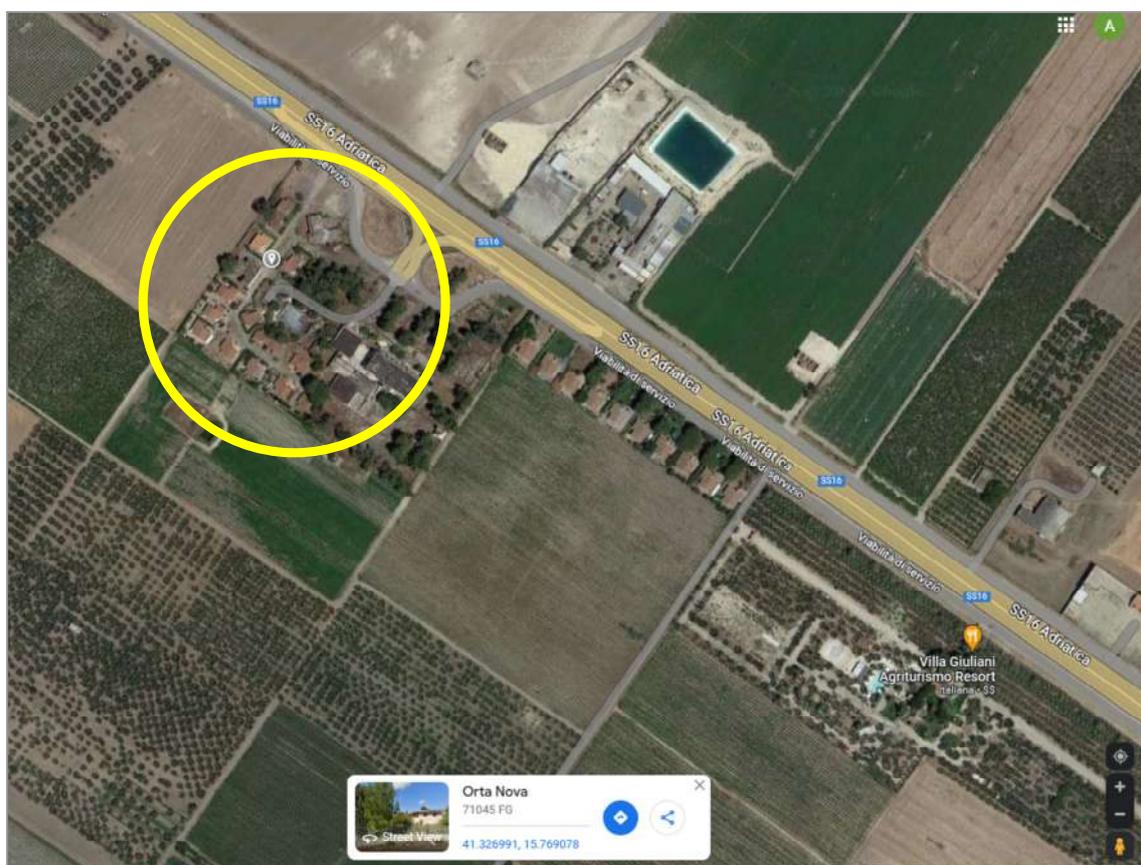
**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



# IMMAGINI SATELLITARI - GOOGLE

## MAPPA D'INQUADRAMENTO



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)

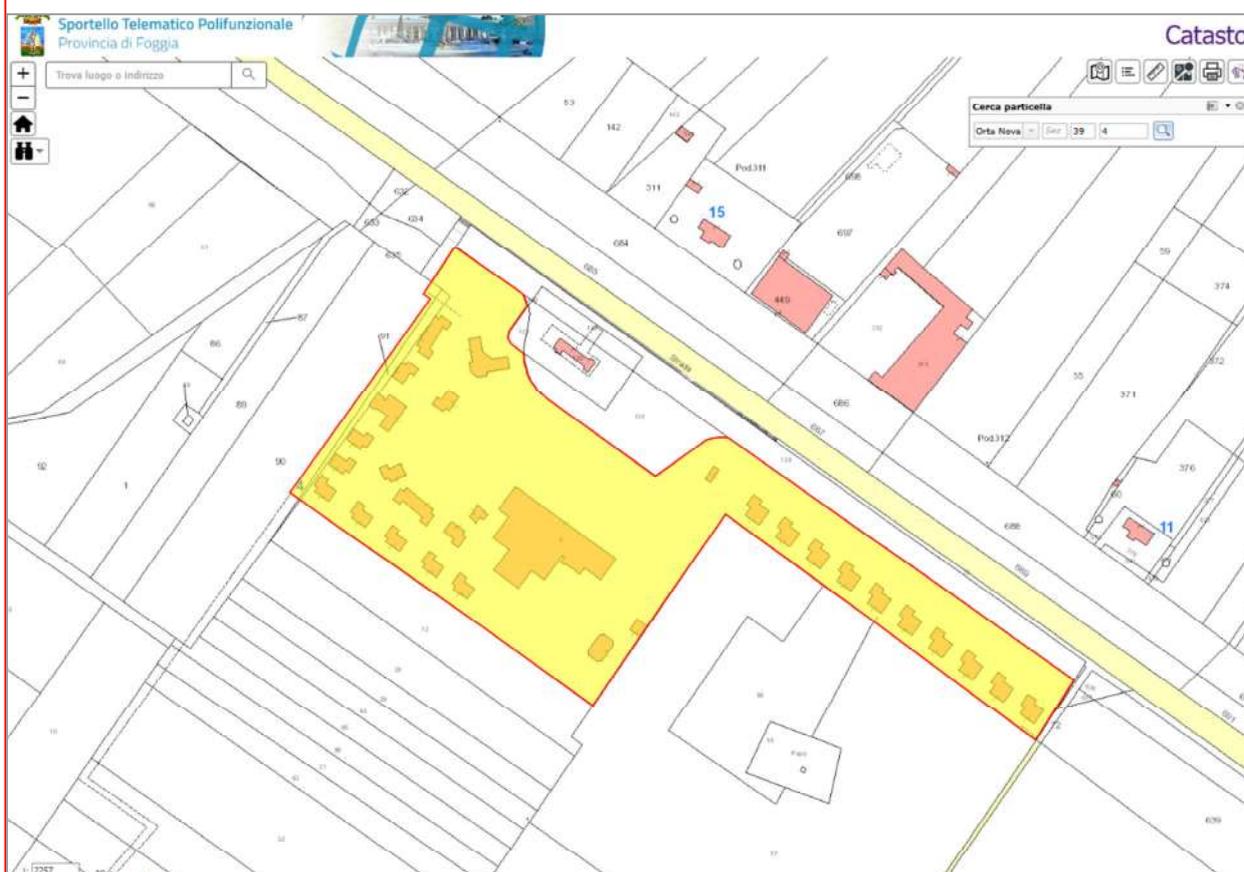
IMMAGINI SATELLITARI



# STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

LOTTO G

S.I.T. PROV. DI FOGGIA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



# PLANIMETRIA S.I.T. REGIONE PUGLIA PROVINCIA FG

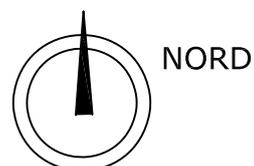
LOTTO G

## ORTOFOTO E CATASTALE



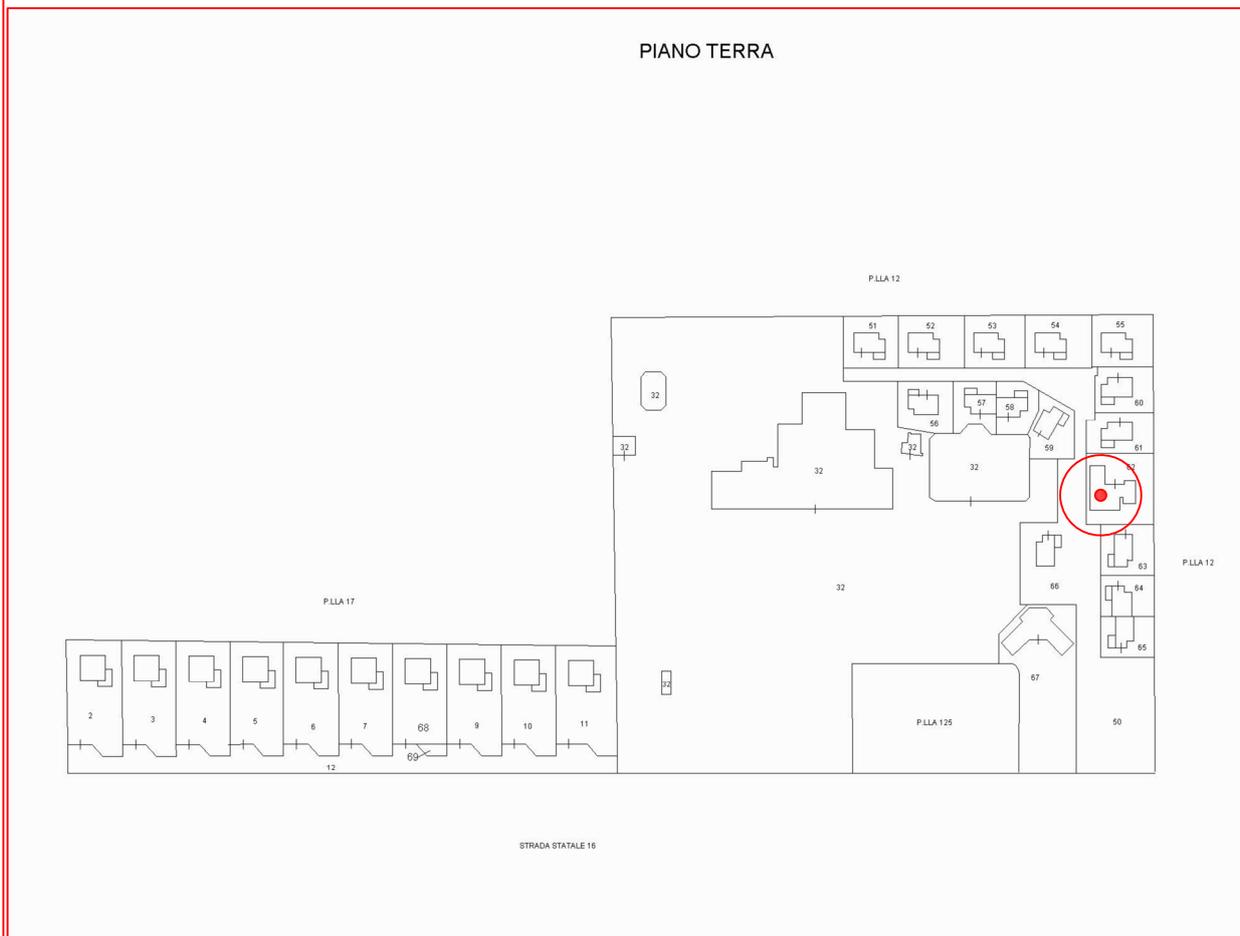
ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



# ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE STRALCIO

## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO G UBICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB.62  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. 344888 del 16/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Strada Statale 16

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 4  
Subalterno: 62

Compilata da:  
**Di Virgilio Michele**  
Iscritto all'albo:  
**Architetti**

Prov. Foggia

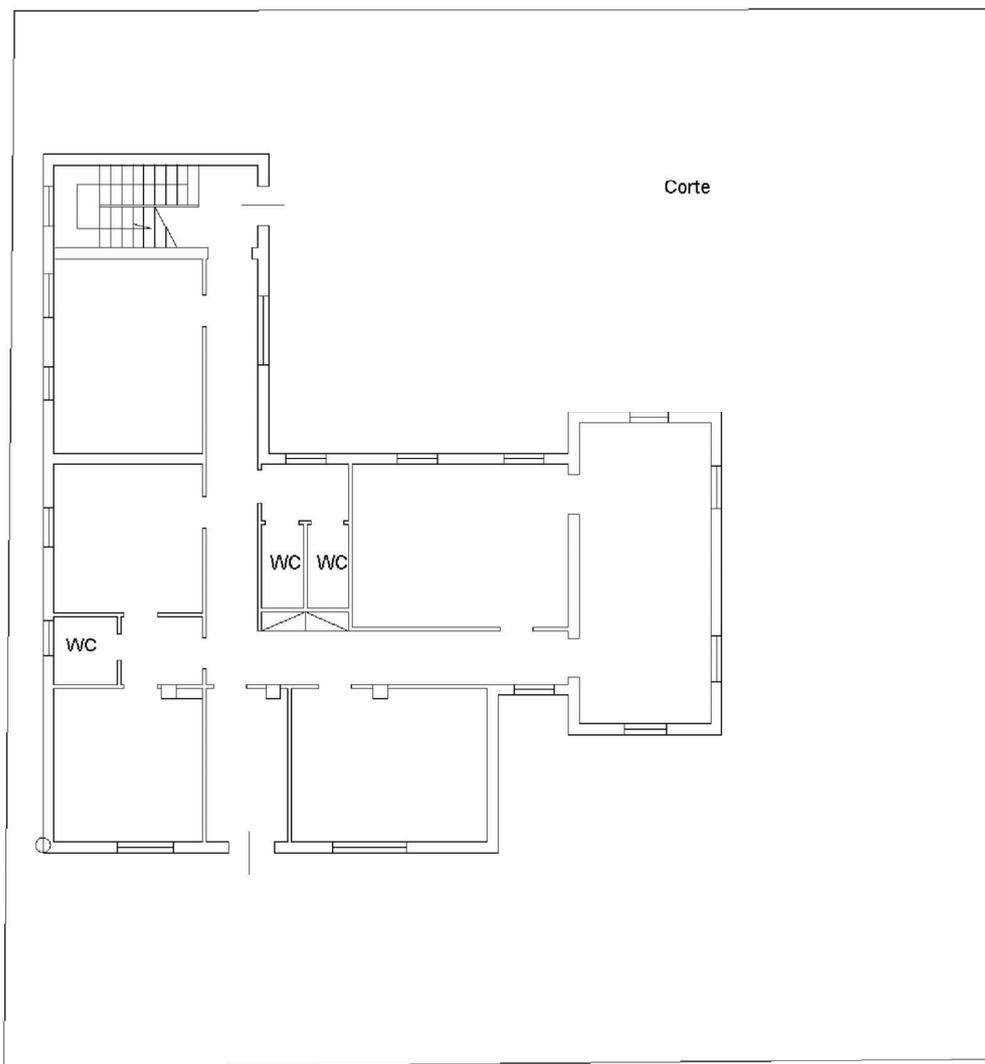
N. 310

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRA UFFICI

H = 3,00



Stessa Ditta

Corte

WC WC

WC

Altra Ditta

Stessa Ditta

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di ORTA NOVA (G131) - Foglio 39 Particella 4 Subalterno 62 -  
STRADA STATALE 16 n. SNC Piano T-1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. 344888 del 16/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Strada Statale 16

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 4  
Subalterno: 62

Compilata da:  
**Di Virgilio Michele**  
Iscritto all'albo:  
**Architetti**

Prov. Foggia

N. 310

Scheda n. 2

Scala 1:200

## PIANO PRIMO UFFICI

H = 3,00



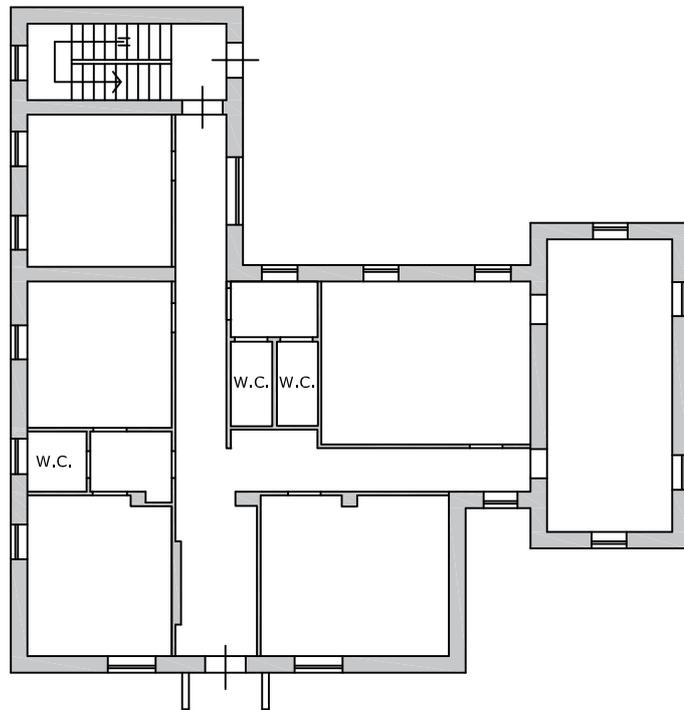
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di ORTA NOVA (G131) - Foglio 39 Particella 4 Subalterno 62 -  
STRADA STATALE 16 n. SNC Piano T-1

# LOTTO G

## PLANIMETRIA UFFICI CAT. A/10

### PIANO TERRA

H= m 2,95



ORIENTAMENTO:

UFFICI CAT. A/10 - sub. 62  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200  
SCALA 1:200



ORTANOVA - FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB. 62 - p.t.

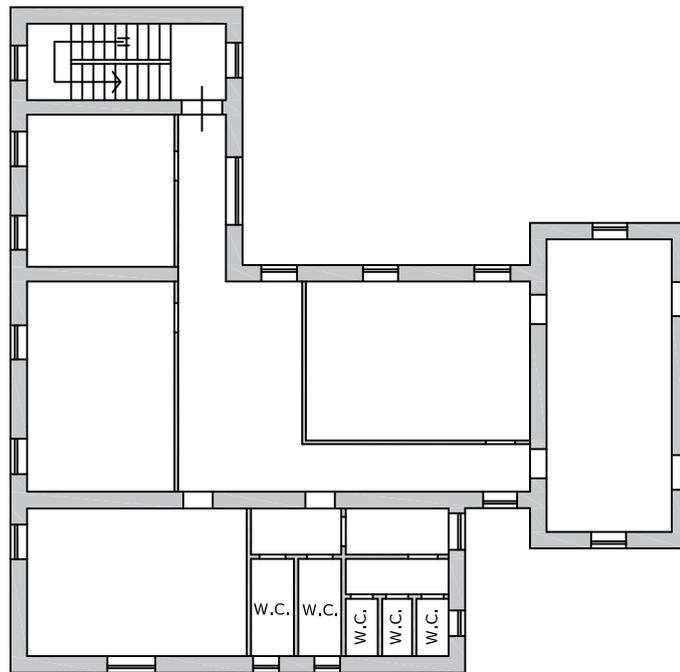


# LOTTO G

## PLANIMETRIA UFFICI CAT. A/10

### PIANO PRIMO

H= m 3,15



ORIENTAMENTO:

UFFICI CAT. A/10 - sub. 62  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200  
SCALA 1:200



ORTANOVA - FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB. 62 - p.1°



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO G.2**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



FOTO 1 - Vista prospetto esterno.



FOTO 2 - Idem c.s.



FOTO 3 - prospetto esterno lato nord.



FOTO 4 - Entrata piano terra lato nord.



FOTO 5 - PIANO TERRA - Corridoio centrale.



FOTO 6 - PIANO TERRA - Corridoio lato destro.



FOTO 7 - PIANO TERRA - zona antistante primo servizio igienico.



FOTO 8 - PIANO TERRA - Quadri elettrici.



FOTO 9 - PIANO TERRA - Corridoio lato destro.



FOTO 10 - PIANO TERRA - Vano interno.



FOTO 11 - PIANO TERRA - Vano interno.



FOTO 12 - PIANO TERRA - Boyler elettrico in zona servizi igienici.



FOTO 13 - PIANO TERRA - zona servizi igienici (w.c.)

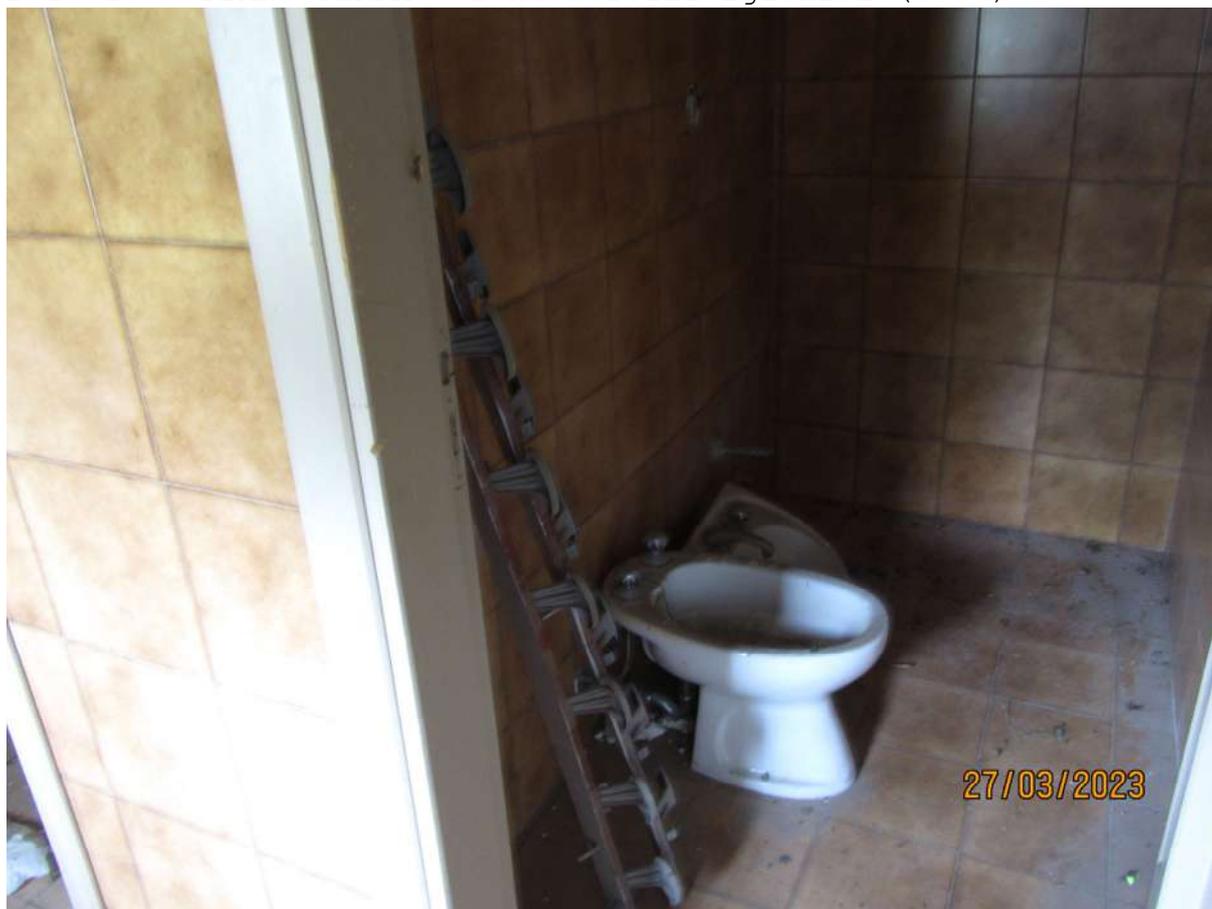


FOTO 14 - PIANO TERRA - particolare finestra.



FOTO 15 - PIANO TERRA - Scala di collegamento al piano superiore.



FOTO 16 - PIANO PRIMO - Ingresso e corridoio.



FOTO 17 - PIANO PRIMO - Disimpegno.



FOTO 18 - PIANO PRIMO - Corridoio all'ingresso.



FOTO 19 - PIANO PRIMO - Corridoio lato sinistro.



FOTO 20 - PIANO PRIMO - Idem c.s.



FOTO 21 - PIANO PRIMO - zona servizi igienici.



FOTO 22 - PIANO PRIMO - zona servizi igienici.



FOTO 23 - PIANO PRIMO - zona servizi igienici.

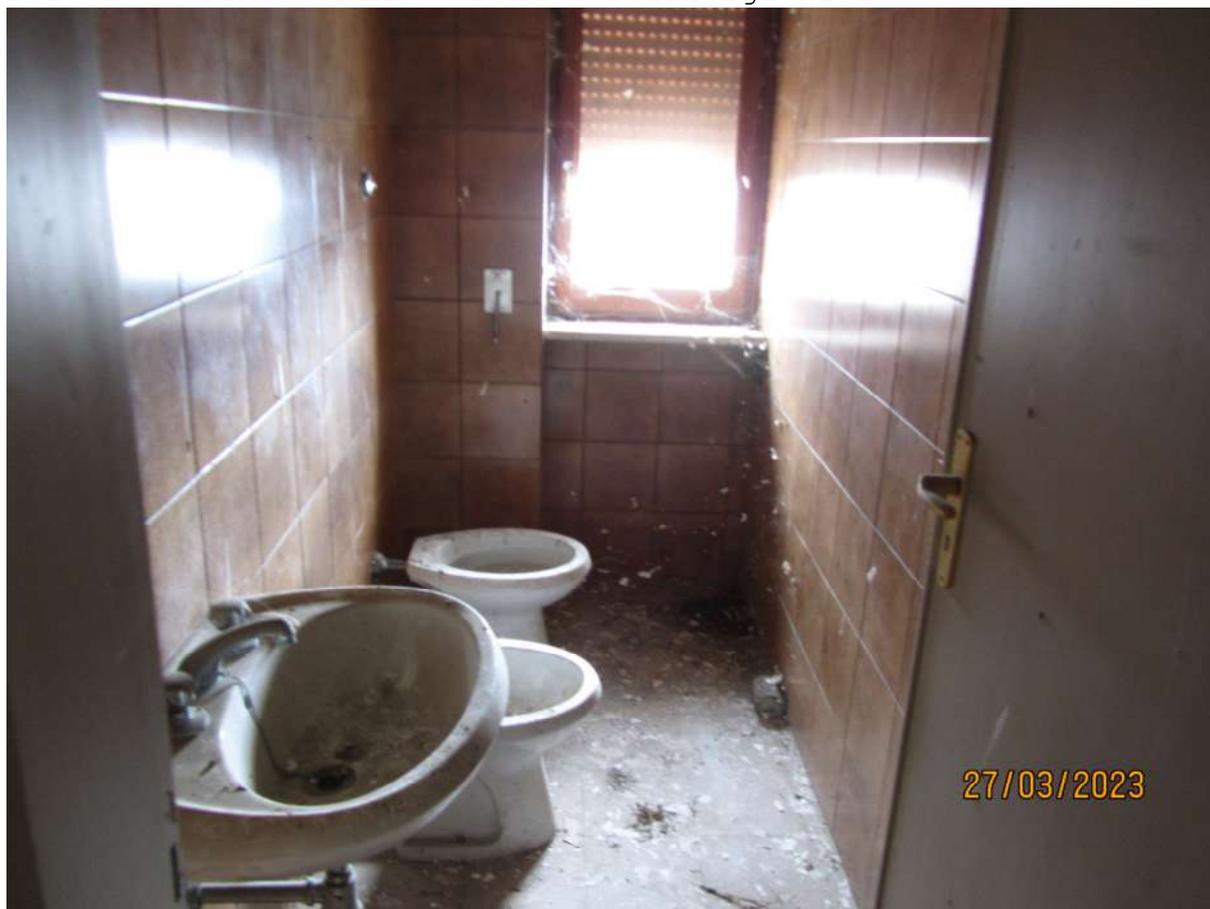


FOTO 24 - PIANO PRIMO - Boyler elettrico zona servizi.



FOTO 25 - PIANO PRIMO - Condizioni igieniche attuali (area W.C.).

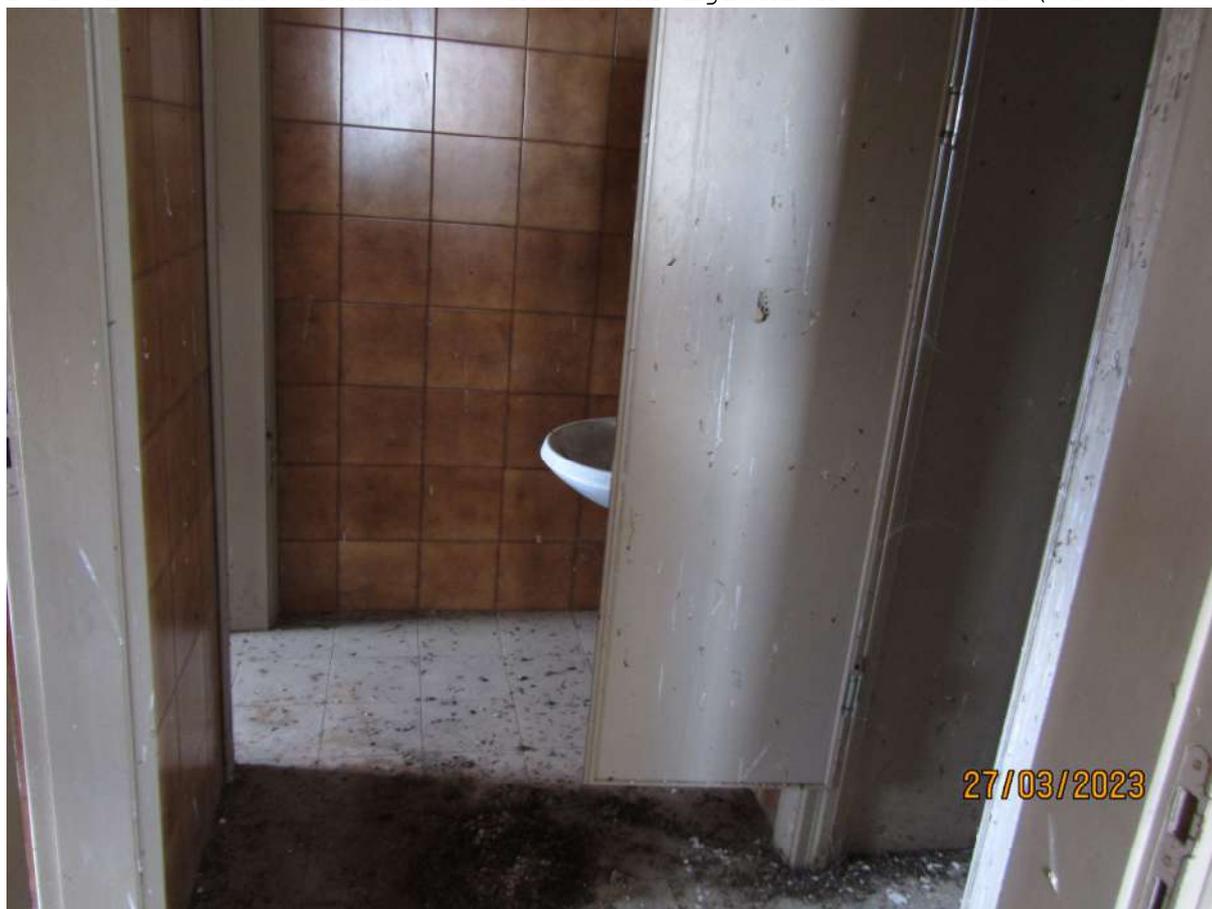


FOTO 26 - PIANO PRIMO - Condizioni igieniche attuali (area W.C.).



FOTO 27 - PIANO PRIMO - Rampa scale di accesso al 1° piano.



FOTO 28 - PIANO PRIMO - particolare finestra vano scala.



FOTO DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE  
DENOMINATO "HERDONIETTA 15"

\*\*\*\*\*

Strada di servizio complanare alla S.S.16 - Km 699+200 - Cancellone  
d'ingresso.



Piazzale interno.



Piazzale interno - Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL.



Piazzale interno. Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL; 4)quadri elettrici.



Ubicazione serbatoio interrato gas GPL.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.E.I.: N°276/2021

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO H

#### §.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

#### LOTTO H:

N° U.I.	Cespite	F°	P.lla	Sub.	Cat.
1	EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI ORTA NOVA - S.S. 16 s.n.c. AL KM 699+200.	39	4	67	D/8

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella relazione di consulenza tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



## §.2 - RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto H) risulta analiticamente descritto come segue:

Edificio a destinazione commerciale composto da piano terra e piano interrato, sito in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 67 - cat. Catastale D/8.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Zona censuaria	Rendita €
39	4	67	D/8	2	3.723,20

Accessi: alla costruzione si accede dall'area comune recintata del complesso residenziale adiacente l'ex Hotel "Herdonia", denominato Condominio "Herdonietta 15" ed ubicato a ridosso della S.S. 16 Foggia-Bari in località "Torre Grande" o "Passo d'Orta" al Km 699+200 s.n.c.

#### Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su due livelli di piano, suddivisi come di seguito descritto:

- **Piano terra:** la zona dell'ingresso è costituita da un ampio lastrico solare esterno antistante le due porte di accesso principale al piano. All'interno il piano si compone di una zona disimpegno e quattro vani principali, dei quali due di minori dimensioni posti frontalmente e due più grandi disposti ai lati dell'ingresso. Di fianco ai vani più piccoli si trovano due w.c. di servizio.



- **Piano interrato:** è costituito da un unico grande vano, a cui si accede dalla rampa di discesa esterna posta sul lato nord dell'edificio;

Al fabbricato risulta annessa un'area di corte non recintata estesa circa mq 1.170 circostante la costruzione (vedi planimetria catastale contenuta in allegati grafici).

Il cespite risulta attualmente in Ditta del debitore:

- [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:**

#### TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale con travi e pilastri.

Solai: i solai sono in latero-cemento.

Copertura: la copertura è del tipo a terrazzo, impermeabilizzato con guaina prefabbricata poliestere.

Prospetti esterni: le murature di tompagno sono realizzate con mattoni forati in laterizio, rifiniti esternamente con intonaco in malta cementizia e quarzo plastico del tipo "graffiato" di colore chiaro.

#### FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti:

- **piano terra:** All'interno del piano i pavimenti ed i rivestimenti murari dei due piccoli vani di servizio W.C. sono costituiti da piastrelle in ceramica.



- **piano interrato:** pavimentato con massetto in battuto di cemento.

Serramenti esterni e porte interne:

- **piano terra:** i serramenti di finestre e porte esterne sono in lega di alluminio anodizzato color bronzo, con specchiature composte da vetro singolo di tipo normale. Le finestre sono dotate di chiusura a "vasistas" e di inferriate esterne in ferro, prive di schermature solari. Le porte d'ingresso del piano terra sono provviste di serrande metalliche del tipo a saracinesca, con cassonetto interno in legno. Le bussole interne sono del tipo ad anta cieca, in legno tamburato.
- **piano interrato:** non vi sono serramenti esterni né porte interne.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

I due vani di servizio al piano terra sono provvisti di apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo e tazza w.c.), con rubinetteria in ottone cromato.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Altezza utile interna: le altezze interne misurano m 3.30 e m 3,60 rispettivamente per il piano terra e per il piano interrato.

IMPIANTI

Impianto elettrico:

- **piano terra:** l'impianto elettrico del piano terra è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato dei supporti-



quadro per l'alloggiamento degli usuali dispositivi di sicurezza (alcuni dei quali mancanti).

- **piano interrato:** il piano interrato è sprovvisto di un vero e proprio impianto elettrico, fatta eccezione per qualche punto luce presente nella zona d'ingresso.

**NOTA:** L'impianto elettrico di entrambi i piani necessita di essere riqualificato e rimesso a norma.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'immobile è sprovvisto di ambedue gli impianti. Manca anche l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

Allacci e forniture di servizi: per i servizi di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, fogna e gas si riferisce quanto segue:

- Energia elettrica: L'immobile è servito dalla rete elettrica nazionale, con contatori risultati non allacciati al momento del sopralluogo.
- Acqua potabile: con approvvigionamento dalla rete idrica alimentata dai due pozzi artesiani a servizio dell'intero comparto residenziale di cui fa parte l'immobile, entrambi posizionati nelle vicinanze del cancello d'ingresso del complesso condominiale.
- Impianto fognario: gli scarichi fognari sono convogliati in fossa biologica comune del tipo a tenuta stagna (soggetta a svuotamento periodico).
- Rete gas: L'immobile non è provvisto di impianto di rete gas.

Certificazione degli impianti: l'attuale liquidatore della società ██████████ proprietaria dell'immobile ha dichiarato di non essere in



possesto delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

Dotazioni accessorie:

- Il complesso residenziale che ospita al suo interno l'unità staggita è provvisto di cancello carraio dotato di telecomando per l'apertura elettrica assistita.
- Il prelievo e la distribuzione dell'acqua per gli usi civili proveniente dai pozzi sono regolati da un sistema di pompe, filtri ed autoclavi allocato in apposita cabina condominiale in muratura, ubicata nelle vicinanze del cancello d'ingresso, a latere dei due pozzi (vedi foto allegate).

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di livello mediocre e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione decisamente scadente, rivelando l'assenza di interventi manutentivi a cui si sarebbe dovuto provvedere nel corso degli anni. Riguardo allo stato d'ingombro dei locali si riferisce che all'interno del piano interrato è stata rilevata la presenza di una cospicua quantità di oggetti in stato di abbandono (vecchi elettrodomestici, sedie, scaffali e scomparti di vario genere, etc.). Per quanto attiene lo stato di manutenzione degli spazi condominiali del complesso residenziale, si segnala che le strade di accesso, l'impianto di illuminazione, le aiuole e più in generale le aree (asfaltate e non) destinate all'uso comune, necessitano di significativi interventi di manutenzione/riqualificazione.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

\*\*\*\*\*



❖ QUESITO N. 4: "alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>1</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);  
Slc = superficie lorda commerciale;  
 $\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

<sup>1</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2022, 2° Semestre (cfr. Allegato n.3 della DOCUMENTAZIONE DI COMPLEMENTO). All'uopo si precisa che per la microzona "R1" nel cui perimetro ricade la U.I. non vi sono dati disponibili, per cui per avere un termine di paragone si è fatto riferimento ai rilevamenti statistici che riguardano la più vicina microzona "D1", che per la tipologia di destinazione d'uso più affine a quella dell'immobile trattato (negozi) riporta valori compresi tra € 900 ed € 1200. Si tratta di valori che non possono essere presi in considerazione data l'ubicazione fuori mano dell'immobile, per cui si farà riferimento a parametri differenti, riconducibili piuttosto al costo di costruzione. In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = €600/mq.**

### **STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Giugno 2023)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc).

PRECISAZIONI: facendo seguito alle considerazioni esposte nella



risposta al quesito n.11/e, si ritiene che ai fini della stima del bene in oggetto debba essere presa in considerazione l'ipotesi meno favorevole, rappresentata dal mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica. Pertanto non si terrà conto dell'aumento di superficie realizzato abusivamente al piano interrato, ma solo della superficie assentita dal titolo edilizio rilasciato con C.E. n.127/1981. In tale prospettiva dalla superficie lorda commerciale così come calcolata nella tabella S.01 di pag.13 (mq 613,30) dovrà essere detratta la superficie virtuale realizzata abusivamente, corrispondente al prodotto di mq 112 per il coefficiente di utilizzazione di 0,50. Ne consegue che la superficie lorda commerciale che sarà considerata nel valore di stima resta determinata come segue:  $(Slc) = mq\ 613,30^2 - mq\ 112 \times 0,50$   
**= mq 557<sup>3</sup>**

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		EDIFICIO COMM.LE sub. 67 (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	25,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	2,39%
5	per oneri regolar. catastale	0,27%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI Σ(α)</b>		<b>30,66%</b>

<sup>2</sup>Vedi calcolo analitico in tabella S.01 a pag.13.

<sup>3</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.



Per i fattori correttivi n.4 e n.5 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n.11/b e n.11/e):

- Per il fattore n.4: € 8.000,00/ (Slc x Pmu) = 2,39%;
- Per il fattore n.5: € 900,00/ (Slc x Pmu) = 0,27%;

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha);$$

da cui: (Va) = € 600/mq x mq 557 x (1-30,66%) = € 231.734 che si approssimano in cifra tonda ad **€ 231.700 (diconsi euro Duecentotrentunomila/700=)**.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00



- Per superfici accessorie<sup>4</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0,30
  - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
  - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
  - per le superfici eccedenti: 0,02

Precisazioni:

L'area di corte asservita all'immobile non risulta fisicamente delimitata da recinzioni o da altri segnali materiali presenti sul terreno, pertanto non potendosi effettuare la misurazione diretta per mancanza di riferimenti certi la sua superficie è stata ricavata dal perimetro disegnato nella scheda grafica catastale.

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

**TABELLA S.01**

ID. CESPITE	PIANO T. - S.1	DESTINAZIONE VANI	SUP. LORDA (SL)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (SL) x (K) mq
LOTTO H EDIF. COMM.LE Cat. D/8	LOCALI COMM. U.I. SUB. 67	LOCALI AL PIANO TERRA	283,00	1,00	283,00
		LOCALI AL PIANO S.1 (4)	405,00	0,50	202,50
		LASTR. INGRESSO (5)	83,00	0,10	8,30
		MARCIAPIEDI EST. (5)	25,00	0,10	2,50
		AREA DI CORTE (5)	1170,00	0,10	117,00
	<b>TOTALE SLC EDIFICIO COMM.LE</b>				

**NOTE:**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della sup. dell'unità principale, 2% su superf. eccedenti;

<sup>4</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Degli otto lotti costituiti<sup>5</sup> che comprendono l'insieme del compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO H** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Edificio a destinazione commerciale composto da piano terra e piano interrato, sito in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 67 - cat. Catastale D/8.

- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra e piano interrato.
- Consistenza: l'immobile consta di due piani, per una superficie lorda commerciale di mq 613 comprensiva di aree scoperte.
- Confini: la costruzione gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva. La predetta area di corte esclusiva dell'immobile a sua volta confina all'interno della stessa particella n.4 del foglio n.39 con: a sud con la U.I. sub.32; a nord con la viabilità interna del comparto edilizio, censita con il sub.50; a ovest con l'area di corte del cespite sub.66; a est con la p.lla n.125 del foglio n.39; a nord-est con la strada di accesso al comparto edilizio parallela alla S.S.16.

<sup>5</sup> Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



- Dati Catastali: la u.i. è censita nel N.C.E.U. del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 67, cat. D/8.
- Valore a base d'asta del lotto: € 231.700= (EURO DUECENTRENTUNOMILA/700).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli spazi comuni al complesso residenziale denominato "Herdonietta 15" comprendente quindici villette, una palazzina ad uso non residenziale (dest. uffici) ed una struttura ad uso commerciale, ivi compresi tra detti spazi e parti comuni le stradine di accesso al complesso e di viabilità interna censite con il mappale 4, subalterno 50 del foglio 39 NCEU del comune di Orta Nova con i diritti, gli obblighi, gli oneri, le riserve, le limitazioni, le destinazioni e le servitù attive e passive eventualmente esistenti, tali e quanti derivanti dalla normativa edilizia vigente per la zona e dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A" all'atto autentificato nelle firme dal notaio C. Calderisi in data 21 maggio 2004, rep. n. 16.246, reg.to a Foggia il 10 giugno 2004 al n. 106/ II, ivi trascritto in data 22 maggio 2004 al n. 9898 R.P..

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice eseguita [REDACTED]. Al piano interrato si segnala la presenza di oggetti di vario genere in stato di abbandono.



\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI**
10	Difformità catastali	SI***

**Nota(\*) - in riferimento al punto 7) della precedente tabella**

L'utilizzo delle parti comuni del complesso edilizio denominato Condominio "Herdonietta 15", sito in agro di ORTA NOVA (FG) alla località 'Torre Grande' o 'Passo d'Orta', a sua volta ricompreso nel maggior complesso con destinazione alberghiera denominato "HOTEL HERDONIA", è regolato dal regolamento di condominio allegato ad atto autentificato nelle firme dal Notaio Calderisi di Foggia in data 21 maggio 2004 rep. n.16246, registrato a Foggia il 10 giugno 2004 al n.106 serie 2V e trascritto a Foggia il 22 maggio 2004 ai nn.13503/989 a cui risulta allegato contratto



costitutivo di servitù di elettrodotto in cavo interrato a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.a.

#### SPESE CONDOMINIALI

La gestione contabile del complesso residenziale che ospita la u.i. staggita è attualmente affidata allo Studio di Amm.ne Condominiale della [REDACTED], con uffici amministrativi in Via Ponticello n.41, ORTA NOVA (FG).

Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

##### 1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni fornite dallo Studio di [REDACTED] [REDACTED] non risultano rate condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla società [REDACTED] relativamente al bene in oggetto.

##### 2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Da quanto è stato possibile appurare non vi sono in proposito dati disponibili per l'immobile in oggetto. Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore condominiale le spese di gestione e manutenzione del complesso edilizio sono state finora ripartite fra i soli immobili con destinazione d'uso residenziale.

##### 3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Le spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data del 19/04/2023 che si riferiscono alle parti comuni ammontano complessivamente ad € 895,10 (spese che sarebbero da ripartire fra tutti gli immobili partecipanti al condominio). In mancanza di elementi di calcolo più precisi si considera forfettariamente un importo di spesa pro-quota pari ad 1/8 della predetta somma, che in cifra tonda si quantifica in € 112,00.



#### 4. Cause in corso e domande giudiziali

Alla data del 19/04/2023 non risultano cause in corso, né domande giudiziali in corso di definizione.

Nota(\*\*)- in riferimento al punto 9)

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

Nota(\*\*)- in riferimento al punto 10)

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 461 Registro Generale 4270 - Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 514/13616 del 02/03/2016, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 - Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione del complesso residenziale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita



sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:

1. Autorizzazione n.57 del 08/04/1968 relativa al complesso edilizio-alberghiero del quale la U.I. fa parte;
2. Licenza edilizia n° 122 del 27/11/1975;
3. Variante alla prec. L.E. n°122, rilasciata in data 27/04/1977;
4. C.E. di variante alla L.E. n° 122 del 25/07/1981.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE in corso di validità. Si è reso così necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica D, con Prestazione Energetica Globale di 307,22 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000374964.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (cfr. Allegato n.6).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*



Quanto rilevato in sede di sopralluogo non trova riscontro con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attualmente in atti. Occorrerà pertanto aggiornare le schede catastali al costo preventivato di € 900 comprensivo di spese ed oneri accessori.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Per quanto è stato possibile accertare c/o l'U.T.C. di ORTA NOVA l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, tuttavia quanto assentito dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune non trova riscontro con ciò che in concreto è stato realizzato per le motivazioni esposte al successivo punto 11/e.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dalle verifiche effettuate risulta che sono state eseguite opere abusive che hanno determinato l'aumento delle superfici utili interne al piano interrato. Più precisamente, sorvolando su alcuni aspetti di minore importanza che riguardano una diversa



distribuzione degli spazi interni al piano terra, l'abuso edilizio è consistito sostanzialmente in quanto di seguito descritto:

Relativamente al piano interrato sono state eseguite opere in parziale difformità rispetto alla C.E. di variante del 25/07/1981 che hanno riguardato una diversa conformazione della zona di accesso al piano, nonché causato l'incorporamento delle superfici comprese tra il perimetro esterno previsto in progetto ed il muro di contenimento contro-terra realizzato a sostegno del marciapiede e della superficie di lastrico solare antistante gli accessi del piano terra, producendo l'aumento delle superfici interne per mq 112.

Con riferimento al giudizio di sanabilità dell'abuso si riferisce quanto segue:

L'immobile si trova all'interno della particella di terreno identificata dal mappale n.4 del foglio 39, urbanisticamente inclusa nell'area della zona "D4" del P.R.G. vigente, destinata a stabilimenti produttivi esistenti - ex zona D6. La predetta particella risulta inoltre in buona parte interessata (vedi tavole grafiche in allegato n.4) dai seguenti vincoli previsti dal P.P.T.R., approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.176 del 16/02/2015:

- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Area di rispetto componenti culturali e insediative rete tratturi;
- P.P.T.R. 6.3.1 UCP - Testimonianze stratificazioni insediative rete tratturi;

oltre alla fascia di rispetto stradale dalla S.S.16 prevista dal vigente P.R.G. (vedi certificato di destinazione urbanistica contenuto nell'allegato "Documentazione di complemento").



Ciò detto dalle tavole grafiche d'inquadrimento del P.P.T.R. risulta che l'immobile in questione rientra per intero nella fascia sottoposta a vincoli, motivo per cui in sede di richiesta della sanatoria urbanistica occorrerà sottoporre la pratica edilizia, oltre che al vaglio del Comune, anche al parere delle altre Amministrazioni preposte alla tutela dei predetti vincoli, tra cui l'Ente Provincia, con iter procedurali che si prospettano lunghi e complessi.

Fatta questa premessa, ai fini dell'accoglimento dell'istanza di sanatoria occorrerà prioritariamente verificare il requisito della c.d. doppia conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001, con riferimento al rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità.

Nel merito si riscontra che lo strumento urbanistico attualmente vigente (P.R.G. approvato con Delibera G.R. n. 2012 del 10/12/2002) all'art.51 delle N.T.A. per la zona D4-ex D6 prevede un ampliamento massimo della volumetria esistente fino al 50% e pertanto l'aumento di superficie di mq 112 su un totale di mq 613 (superficie totale del piano interrato) rientra ampiamente in tale limite. Oltretutto c'è da considerare che nella fattispecie in esame l'abuso consiste nel solo aumento della superficie e non del volume fuori-terra (in quanto si riferisce al solo piano interrato), di conseguenza si ritiene che il requisito della conformità riferito all'attualità possa ritenersi soddisfatto. Riguardo invece alla verifica riferita all'epoca in cui è stato



commesso l'abuso<sup>6</sup>, si rileva che l'accertamento del requisito di conformità non è certificabile per le motivazioni esposte nel parere preventivo di sanabilità rilasciato dal responsabile del V° settore Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Orta Nova (vedasi allegato n.6 della Documentazione di Complemento).

In una siffatta condizione di incertezza si ritiene in via prudenziale che ai fini della stima del bene debba essere presa in considerazione l'ipotesi più svantaggiosa, all'uopo rappresentata dall'eventuale mancato accoglimento della pratica di sanatoria urbanistica da presentarsi a cura del futuro aggiudicatario del lotto di vendita, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n.380 del 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985.

In tale ipotesi dovrà essere valutato l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi in conformità di quanto assentito dai titoli urbanistici regolarmente rilasciati. Nel caso di specie l'intervento previsto dovrà consistere nella ridefinizione del perimetro del piano interrato, con la costruzione di nuove pareti in muratura di mattoni da realizzare all'interno del perimetro esistente, in conformità dei grafici di progetto allegati alla C.E. di variante n° 122 del 25/07/1981.

Si prevedono le seguenti opere:

1. Costruzione di pareti in mattoni forati da cm 12 di spessore, compreso la posa di intonaco cementizio;  
ml 20,00x H3,60 = mq 72,00 x €/mq 45,00 = € 3.240
2. Modifica della rampa di accesso al piano interrato, secondo le previsioni progettuali della variante approvata.  
A corpo € 1.800

<sup>6</sup> Si ritiene che gli abusi siano stati commessi in concomitanza del rilascio della C.E. di variante avvenuto in data 25/07/1981.



TOTALE OPERE DA ESEGUIRE	€ 5.040
<u>IVA 10% SUI LAVORI<sup>7</sup></u>	<u>€ 504</u>
TOTALE COSTI D'INTERVENTO	€ 5.544

A tale somma bisognerà aggiungere le spese tecniche per la pratica edilizia da approntare per il ripristino, comprensive di sanzioni<sup>8</sup> ed oneri accessori, pertanto il costo finale della sanatoria e delle opere edilizie necessarie al ripristino della condizione ante-abuso viene stimato complessivamente in € 8.000=

#### Conclusioni:

Per quanto sopra non essendoci certezza sul fatto che l'abuso commesso possa risultare sanabile è stato calcolato il costo per il ripristino dello stato dei luoghi. Tale costo verrà decurtato dal prezzo di stima e sarà conteggiato fra gli oneri che resteranno a carico dell'assegnatario.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO H - (VALORE A BASE D'ASTA: € 231.700)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Edificio a destinazione commerciale composto da piano terra e piano interrato, sito in agro del Comune di ORTA NOVA (FG), S.S.16 s.n.c. Km 699+200, in Catasto al foglio 39 particella 4, sub 67 - cat. Catastale D/8.

<sup>7</sup> Potendosi ritenere le opere fiscalmente classificabili come lavori di straordinaria manutenzione si considera l'aliquota IVA al 10%.

<sup>8</sup> Ai sensi dell'art. 37 del T.U. la sanzione è calcolata in misura non inferiore ad € 516.



- Ubicazione: S.S. 16 snc - Km 699+200 - piano terra e piano interrato.
- Consistenza: l'immobile consta di due piani, per una superficie lorda commerciale di mq 613 comprensiva di aree scoperte.
- Confini: la costruzione gode di esposizione multipla, con affacci su area di corte esclusiva. La predetta area di corte esclusiva dell'immobile a sua volta confina all'interno della stessa particella n.4 del foglio n.39 con: a sud con la U.I. sub.32; a nord con la viabilità interna del comparto edilizio, censita con il sub.50; a ovest con l'area di corte del cespite sub.66; a est con la p.lla n.125 del foglio n.39; a nord-est con la strada di accesso al comparto edilizio parallela alla S.S.16.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di ORTA NOVA (FG) al foglio n. 39, p.lla n.4 sub 67, cat. D/8.
- Proprietario attuale: [REDACTED] - attualmente in liquidazione - (CF e P.IVA: [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà di 1/1.
- Titolo di provenienza: Alla [REDACTED] per la trasformazione societaria registrata con atto del 20/11/1989, Pubblico ufficiale GIULIANI LEONARDO Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 20504 Registrazione n. 1599 del 01/12/1989.

Per i passaggi precedenti si consulti la risposta al quesito n. 1-bis contenuta nella Relazione di consulenza tecnica.



- Stato di occupazione: L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità di possesso della società debitrice eseguita [REDACTED]. All'interno del piano interrato si segnala la presenza di oggetti di varia natura in stato di abbandono.
- Regolarità edilizio-urbanistica: Sono state eseguite opere abusive in assenza di titoli autorizzativi che hanno determinato l'aumento di superfici al piano interrato. Non essendoci certezza sull'esito della pratica di sanatoria urbanistica è stato preso in considerazione il ripristino dello stato ante-abuso, al costo stimato di € 8.000 comprensivo di spese tecniche ed oneri accessori.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo non trova riscontro con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attualmente in atti. Il costo per la sanatoria catastale viene stimato in € 900 comprensivo di spese ed oneri accessori.
- abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di tale certificazione.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione energetica (A.P.E.) per cui si è reso necessario provvedere alla sua redazione. Dai calcoli è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica D, con Prestazione Energetica Globale di 307,22 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7103623000374964.



- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 231.700= (Euro Duecentotrentunomila/700) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
  
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
  1. TRASCRIZIONE del 22/05/2004 - Registro Particolare 9898 Registro Generale 13503 - Pubblico ufficiale CALDERISI CLORINDA CONCETTA CAMILLA LUCIA Repertorio 16246 del 21/05/2004, ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.
  
  2. TRASCRIZIONE del 15/02/2005 - Registro Particolare 2718 Registro Generale 3760 - Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 289 del 04/02/2005, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
  
Documenti successivi correlati:
    - Annotazione n. 4102 del 20/12/2005 (CANCELLAZIONE)
  
  3. ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 461 Registro Generale 4270 - Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 514/13616 del 02/03/2016, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.
  
  4. TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 16308 Registro Generale 20477 - Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2777/2021 del 08/07/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

\*\*\*\*\*



**TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO**

<b>LOTTO</b>	<b>IDENTIFICATIVO CESPITE</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>
<b>H</b>	EDIFICIO COMMERCIALE COMPOSTO DA 2 PIANI (T+S.1)DI CAT. D/8 UBICATO IN AGRO DI ORTA NOVA (FG) - S.S.16 SNC - Km 699+200, CENSITO AL FOGLIO 39 P.LLA 4 Sub.67 DEL N.C.E.U.	€ 231.700	€ <b>231.700</b>

§§§

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:** Geom. Antonio Graziano



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - XXXXXXXXXX

**ALLEGATO H.1**

**ELABORATI GRAFICI**

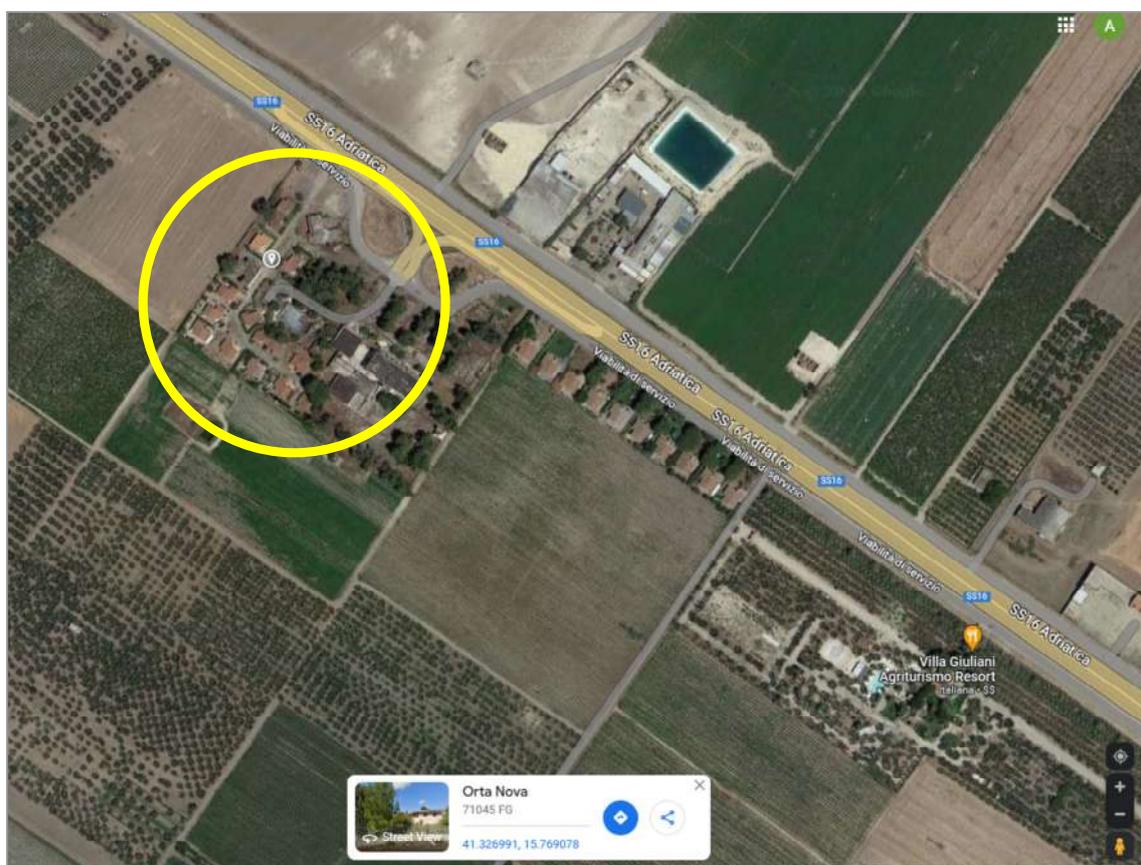
**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



# IMMAGINI SATELLITARI - GOOGLE

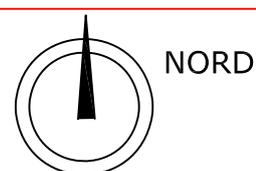
## MAPPA D'INQUADRAMENTO



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)

IMMAGINI SATELLITARI



# STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

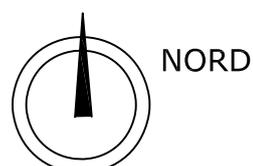
LOTTO H

S.I.T. PROV. DI FOGGIA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



# PLANIMETRIA S.I.T. REGIONE PUGLIA PROVINCIA FG

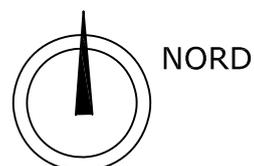
LOTTO H

## ORTOFOTO E CATASTALE



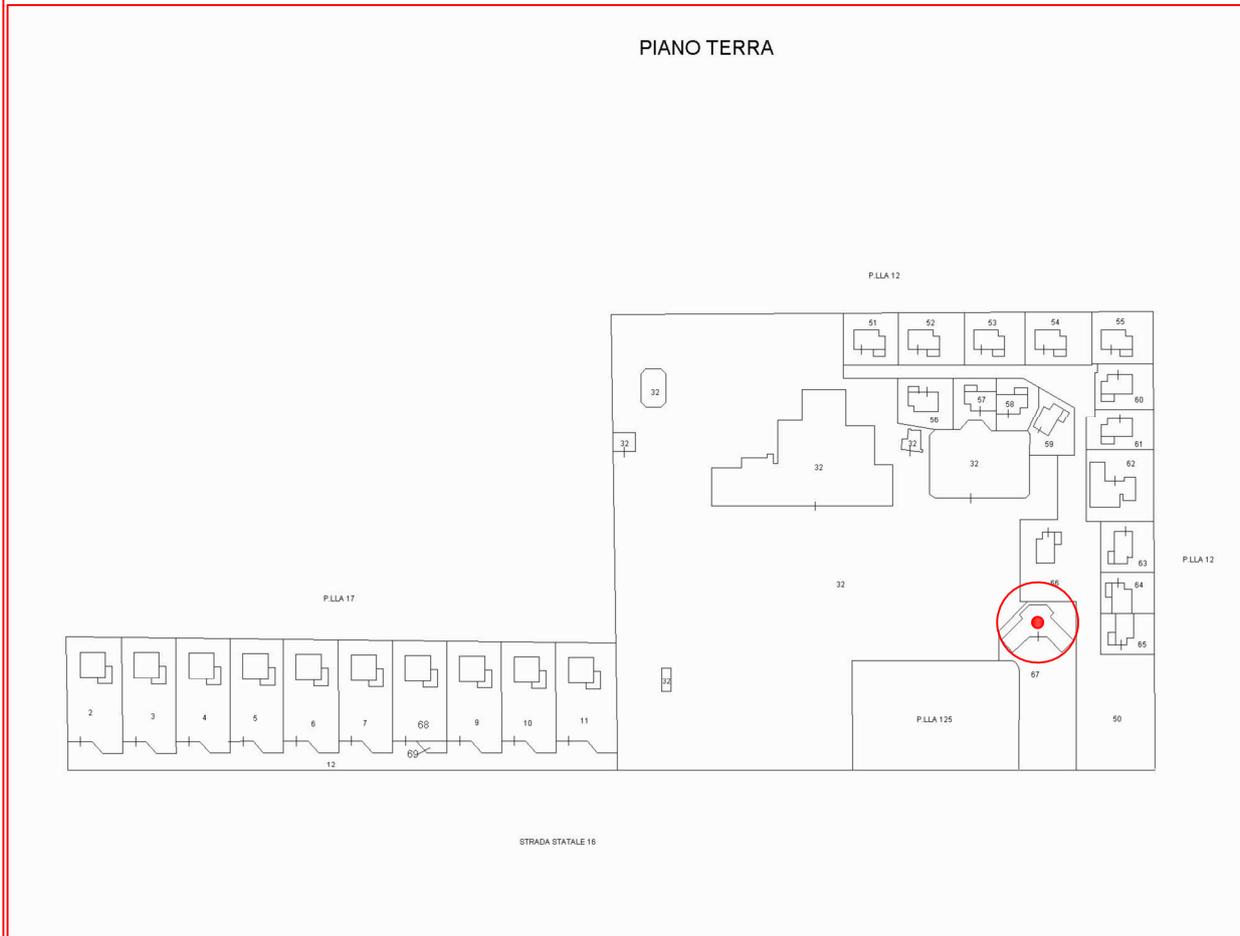
ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



# ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE STRALCIO

## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO H UBICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI ORTANOVA (FG)  
FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB.67  
S.S. 16 - Snc - Km 699+200



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Foggia**

Scheda n. 1  
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. 00034987 del 16/12/2003  
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Orta Nova**  
**Strada Statale 16**

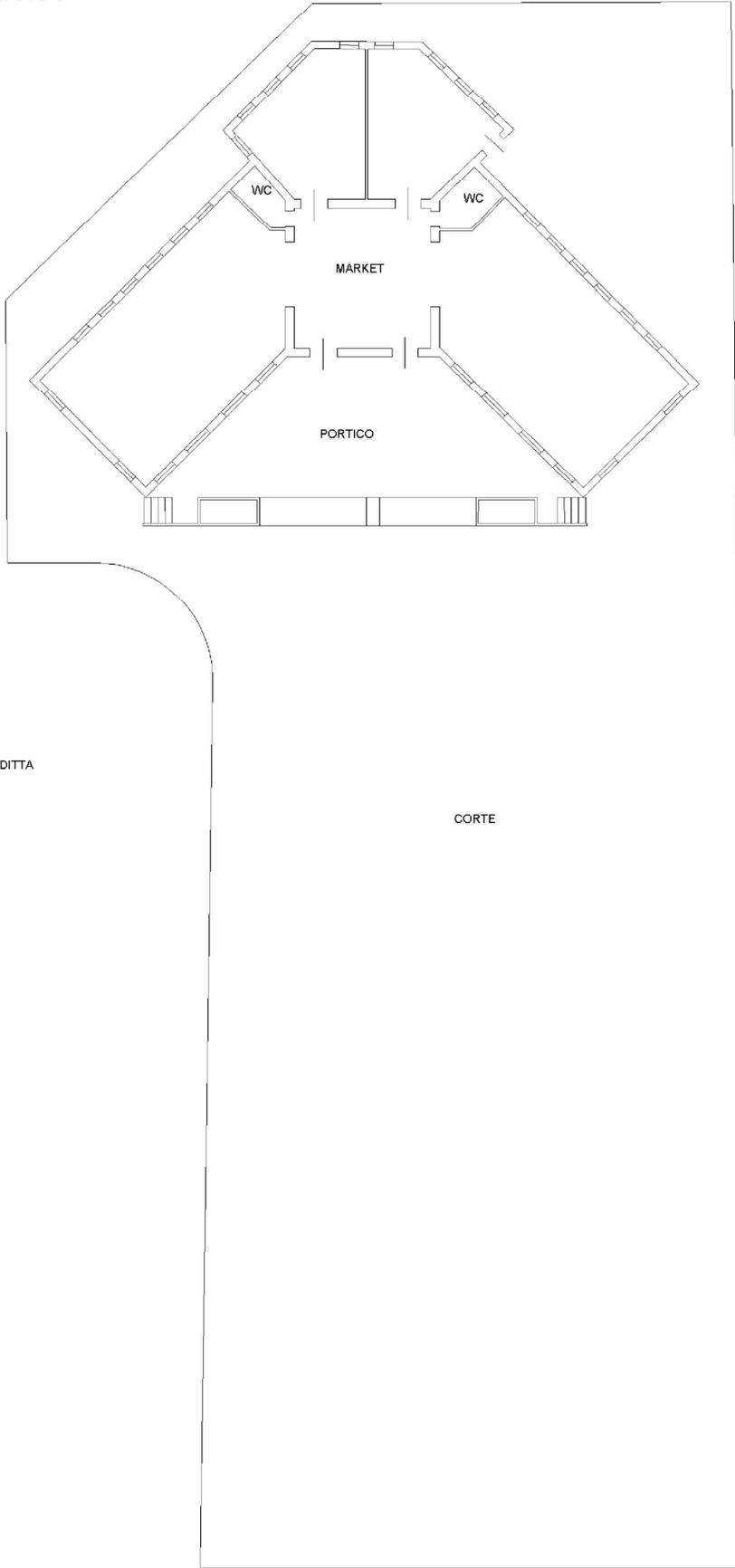
civ. **SNC**

Identificativi Catastali:  
Sezione: **39**  
Foglio: **4**  
Particella: **4**  
Subalterno: **67**

Compilata da:  
**Di Virgilio Michele**  
Iscritto all'albo:  
**Architetti**  
Prov. **Foggia** N. **310**

# PIANO TERRA

H=M.3.60



STESSA DITTA

CORTE

STESSA DITTA



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 2  
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. 00034987 del 16/12/2003  
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Orta Nova**  
**Strada Statale 16**

civ. **SNC**

Identificativi Catastali:  
Sezione: **39**  
Foglio: **4**  
Particella: **4**  
Subalterno: **67**

Compilata da:  
**DI Virgilio Michele**  
Iscritto all'albo:  
**Architetti**  
Prov. **Foggia** N. **310**

**PIANO INTERRATO  
H=M.3.60**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di ORTA NOVA(GI31) - < Foglio 39 Particella 4 Subalterno 67 >  
STRADA STATALE 16 n. SNC Piano T-SI

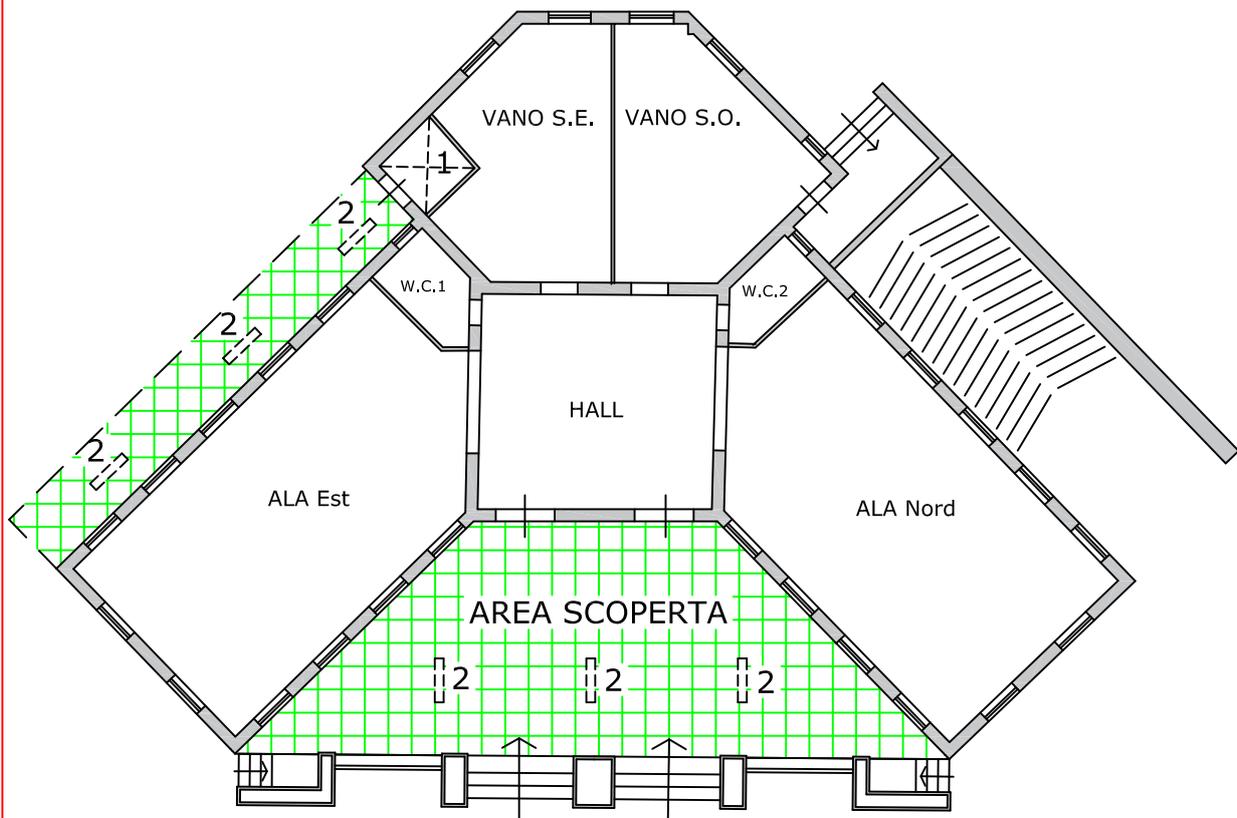
Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fc52627a82bc071

# LOTTO H

## PLANIMETRIA EDIFICIO CAT. D/8

H= m 3,30

### PIANO TERRA



#### LEGENDA:

- 1 - Botola
- 2 - Lucernari a quota pavimento

#### ORIENTAMENTO:

EDIFICIO CAT. D/8 - sub. 67  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200  
SCALA 1:200

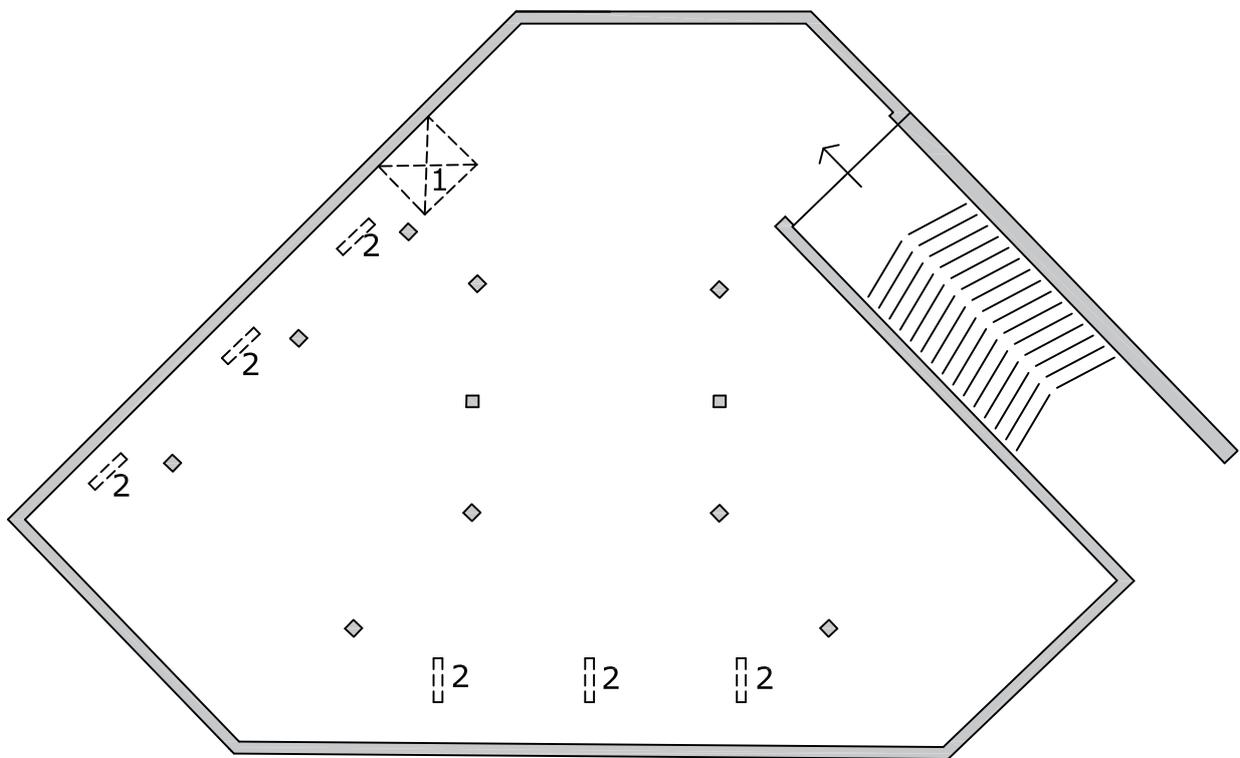


# LOTTO H

## PLANIMETRIA EDIFICIO CAT. D/8

H= m 3,60

### PIANO INTERRATO

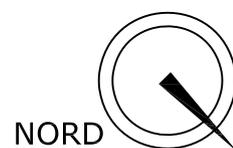


#### LEGENDA:

- 1 - Botola a soffitto
- 2 - Lucernari a soffitto

#### ORIENTAMENTO:

EDIFICIO CAT. D/8 - sub. 67  
S.S. 16 S.n.c. - Km 699+200  
SCALA 1:200



ORTANOVA - FOGLIO 39 - PARTICELLA N. 4 SUB. 67 - P. INT.



**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Isritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 276/2021 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Parti:

Creditore: - ANAS S.P.A.

Creditore intervenuto: - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitore: - 

**ALLEGATO H.2**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO



FOTO 1 - Vista edificio lato nord-ovest.



FOTO 2 - Vista edificio - Ingresso al piano terra.



FOTO 3 - Idem c.s.



FOTO 4 - Vista prospetto laterale.



FOTO 5 - Rampa di accesso al piano interrato.



FOTO 6 - Idem c.s.



FOTO 7 - Zona ingresso - Hall a piano terra.



FOTO 8 - Idem c.s.



FOTO 9 - Servizio igienico 2 - scorcio ala nord.



FOTO 10 - Vano a Sud-est.



FOTO 11 - Vano a sud-ovest.



FOTO 12 - Idem c.s.



FOTO 13 - Servizio igienico 1.



FOTO 14 - Idem c.s.

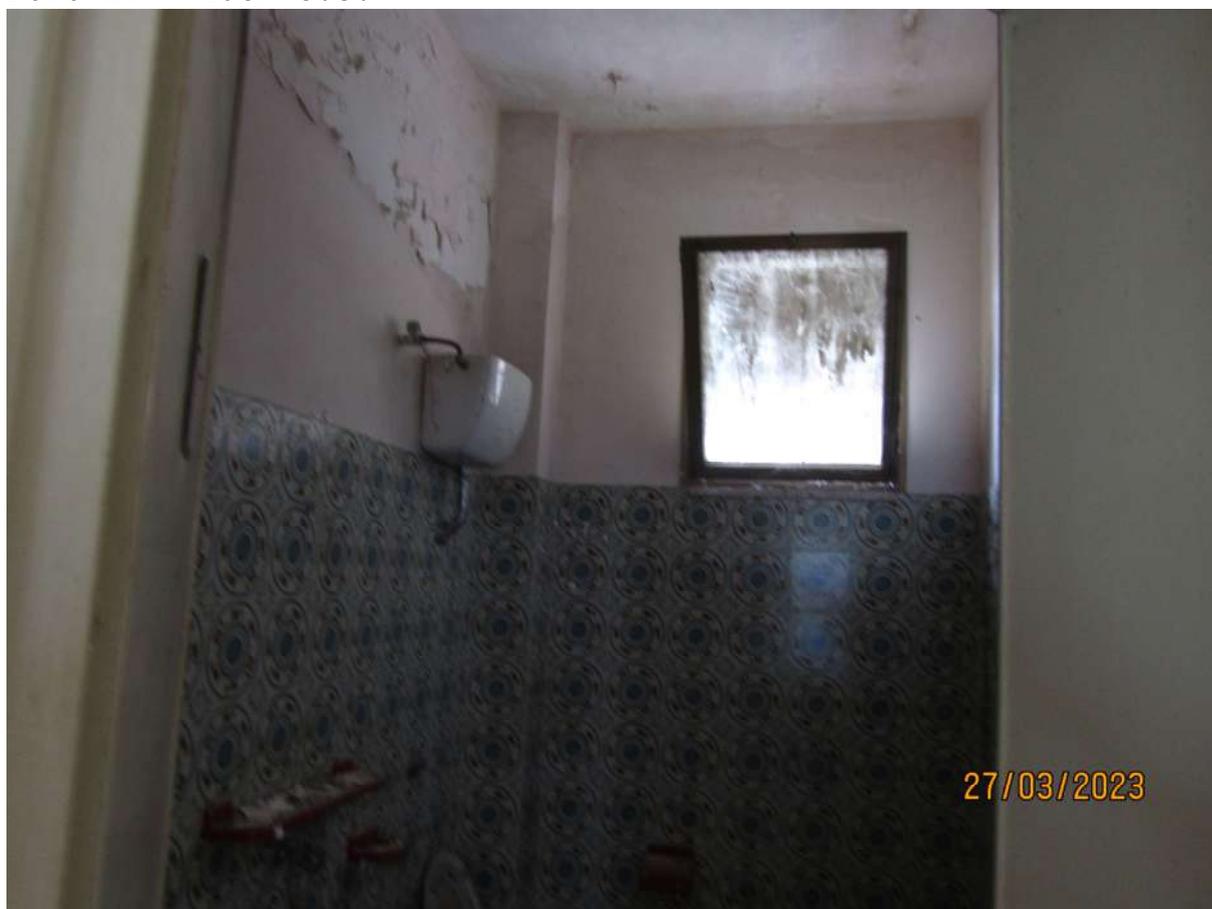


FOTO 15 - Vista ala est.



FOTO 16 - Vista ala nord.



FOTO 17 - Rampa di accesso al piano interrato.



FOTO 18 - Vista interna del piano interrato.



FOTO 19 - Idem c.s.



FOTO 20 - Idem c.s.



FOTO DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE  
DENOMINATO "HERDONIETTA 15"

\*\*\*\*\*

Strada di servizio complanare alla S.S.16 - Km 699+200 - Cancellone  
d'ingresso.



Piazzale interno.



Piazzale interno - Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL.



Piazzale interno. Legenda: 1)pozzi; 2)Locale autoclave; 3)serbatoio GPL; 4)quadri elettrici.



Ubicazione serbatoio interrato gas GPL.

