



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI

* * * * *

EI N. 173/1988 R.G.Es.

(cui sono riunite le EI R.G.ES. NN.51/86 – 126/87 - 188/87 – 351/88 – 352/88 - 353/88 – 354/88)

G.E. Dott. Michele Palagano

Creditori

**CASSA DI RISPARMIO DI PUGLIA S.P.A. ora INTESA GESTIONE
CREDITI S.P.A. ora ITALFONDIARIO S.P.A. EX ART.111 CPC + 4**

Debitori

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA

(relativa ai beni immobili di cui al lotto II)

A. PREMESSA

Con ordinanza resa all'udienza del 26/04/2022 il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Foggia dott. Michele Palagano, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare N.173/1988 R.G. Es., ritenuto che "attesa l'anzianità della procedura e la inopportunità di procedere a giudizio di divisione, occorra integrare la perizia di stima sui soli beni costituenti il lotto II, per i quali il prezzo di stima giustifica il prosieguo della procedura, al fine di consentire una determinazione degli oneri che saranno necessari per dividere il bene e da rimettersi ad un eventuale aggiudicatario" invitava il sottoscritto esperto ing. Francesco Cella, ad integrare l'originaria perizia di stima depositata in



data 12/05/2019 valutando gli oneri per la divisione del compendio staggito.

B. OPERAZIONI PERITALI

Previa intesa per le vie brevi [REDACTED] - procuratore costituito del debitore esecutato [REDACTED] in data 20/05/2022 il sottoscritto esperto si è recato presso la proprietà pignorata sita in agro del Comune di San Ferdinando di Puglia alla Contrada San Tommaso al fine di procedere ad una nuova ispezione dei beni ivi ubicati atteso il lungo periodo di tempo intercorso dall'originario sopralluogo esperito in data 26/10/2018. In tale occasione, alla continua presenza del debitore esecutato e del suo procuratore, il sottoscritto ha ispezionato l'area ricadente in particella 3 del foglio 8, oltre ai fabbricati e ai manufatti ivi edificati, alle dotazioni impiantistiche presenti, unitamente ad ulteriori caratteristiche utili alla predisposizione del progetto di divisione ed alla stima dei costi all'uopo necessari. Nel corso del sopralluogo ha inoltre estratto puntuale documentazione fotografica da porre a corredo della presente relazione.

C. LOTTO II: DATI CATASTALI E CONFINI

I beni immobili costituenti il presente lotto di vendita sono censiti in Catasto con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Catasto Terreni: foglio 8 particella 3, qualità seminativo classe 2, superficie are 89 ca 03, reddito dominicale € 39,08 reddito agrario € 22,99, [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

- Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 2844, categoria C/2 classe 1, consistenza 912 mq, superficie 971 mq, rendita € 1.507,23, Contrada San Tommaso Piano T, [REDACTED] proprietà;

- Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 2228, categoria D/7, rendita € 5.577,53, Contrada San Tommaso Piano T, [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

- Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 2227, categoria A/7 classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 185 mq, rendita € 621,04, Contrada San Tommaso Piano T, [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Il compendio immobiliare pignorato – terreno in particella 3 del foglio 8 in uno ai fabbricati su di esso edificati - confina nel suo complesso con la strada vicinale San Tommaso, con la particella 2981, con la particella 27, con la particella 247 e con la particella 627 sempre del medesimo foglio 8.

D. LOTTO II: DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio pignorato è ubicato in agro del Comune di San Ferdinando di Puglia alla Contrada “San Tommaso”, nella periferia est dell’abitato del predetto Comune, ricadendo nel contesto CPR.IM “Contesto periurbano marginale da rifunionalizzare – Insediamento Misto” del vigente strumento urbanistico comunale (P.U.G. 2016). Esso consta di un terreno della complessiva estensione catastale di



mq 10.752 e di sovrastanti manufatti edilizi in gran parte abusivi aventi destinazione mista artigianale e commerciale. La proprietà in parola è raggiungibile dall'abitato di San Ferdinando di Puglia percorrendo in uscita dal centro urbano via Barletta – poi complanare Sud – ed imboccando sulla destra la strada comunale San Tommaso; detta strada va percorsa per circa 300 metri sino a giungere ad avere sulla propria destra il cancello di accesso ai beni staggiati. Trattasi di un fondo a giacitura pianeggiante, avente forma di trapezio rettangolo con il lato obliquo tangente alla sede stradale della S.C. San Tommaso; il lotto è interamente recintato lungo il suo perimetro, su tre lati con setti murari in blocchi di tufo e sul lato fronte strada con cancellate metalliche installate su sottostante basamento in muratura. L'accesso avviene dalla S.C. San Tommaso attraverso un varco nella recinzione protetto da un cancello metallico scorrevole che immette ad un ampio piazzale in parte pavimentato con conglomerato bituminoso. Sul lato dell'insediamento esposto a nord ovest sono realizzati alcuni manufatti edilizi a prevalente sviluppo longitudinale addossati al confine con la limitrofa proprietà in particella 627; trattasi in dettaglio di due adiacenti capannoni a struttura metallica, di un fabbricato in muratura e di una tettoia metallica, oltre che di un piccolo corpo di fabbrica in muratura ad un solo piano fuori terra distaccato dai precedenti. Gli anzidetti due capannoni – catastalmente identificati quali particelle 2844 e 2228 del foglio 8 – hanno struttura portante in profilati metallici con colonne in acciaio di tipo HE, tamponatura in muratura di tufo, manto



di copertura in lamiera metallica su capriate metalliche di costruzione artigianale ad unica luce. Il capannone di maggiori dimensioni (particella 2844 del foglio 8), originariamente edificato senza alcun titolo abilitativo, risulta legittimato in virtù della concessione edilizia in sanatoria n°3 del 07/05/1996; l'altro capannone (particella 2228 del foglio 8) ha il lato corto in comune con il precedente, è stato anch'esso realizzato abusivamente e non è suscettibile di regolarizzazione alla stregua della normativa vigente. Nella medesima situazione di irregolarità urbanistico edilizia e di non sanabilità si trovano anche il fabbricato in muratura e la tettoia edificati lungo il confine oltre che il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra costituente la particella 2227 del foglio 8.

L'insediamento è allacciato alla rete fognante pubblica ed alla rete elettrica ed è dotato di un pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico; esso ospita al suo interno una cabina di trasformazione MT/BT. Il capannone regolarizzato ha pianta rettangolare allungata e dimensioni planimetriche lorde definite dal filo esterno delle murature perimetrali di m 17,0 x 57,8, per una superficie complessiva di circa mq 982,6; l'altezza utile sotto trave è di m 6,0 mentre è di 5,2 m l'altezza da terra della pensilina anteriore; sul fronte esposto a sud est, prospiciente il piazzale, si trovano ampie aperture protette da portoni metallici, sovrastati da finestre a nastro. Parte del volume interno del capannone è coibentato e climatizzato mediante idonee apparecchiature di trattamento aria installate all'esterno; la pavimentazione è in calcestruzzo di tipo industriale. L'immobile è



dotato di impianto elettrico con corpi illuminanti sospesi sotto trave e prese di tipo industriale di non recente installazione. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono complessivamente definirsi mediocri, sia per carenze originarie della fabbrica che per vetustà complessiva delle strutture, degli impianti e delle finiture.

E. PROGETTO DI DIVISIONE: DISAMINA PRELIMINARE

Il progetto di divisione del compendio di seguito dettagliato si propone di pervenire alla costituzione di due quote di pari valore economico, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del fondo e dalle particolarità dei fabbricati su di esso realizzati in termini strutturali, distributivi e di dotazioni impiantistiche presenti, che – di fatto - indirizzano e vincolano la soluzione individuata.

Quali fattori condizionanti si menzionano:

- l'interclusione del fondo su tre lati tra le limitrofe proprietà agrarie; tale caratteristica vincola l'ubicazione degli accessi alle due porzioni costituite sull'unico lato libero coincidente con la sede della strada comunale;
- la posizione decentrata dell'unico capannone regolarizzato rispetto al complessivo sviluppo planimetrico del fondo; tale caratteristica determina un confine geometricamente articolato tra le due parti originate dalla divisione, impone l'ubicazione del secondo accesso al fondo in posizione decentrata, con conseguente riduzione delle aree a piazzale per la necessità di realizzare un nuovo percorso di accesso.



- la presenza all'interno del compendio della cabina elettrica in muratura di trasformazione MT/BT di proprietà della società di distribuzione e l'esistenza a valle della stessa di un unico punto di consegna e misura dell'energia elettrica;

- l'attuale configurazione dell'impianto fognante a servizio del manufatto in muratura destinato ad essere demolito;

- la mancanza di un allaccio alla rete idrica e la presenza di un pozzo artesiano realizzato in prossimità dell'ingresso al fondo nelle vicinanze del capannone regolarizzato.

F. PROGETTO DI DIVISIONE: CONFIGURAZIONE DEI SUBLOTTI

In ragione di quanto innanzi argomentato il progetto di divisione del compendio definisce due proprietà – indicate come sublotto A e sublotto B - a ciascuna delle quali si attribuisce la stessa superficie utile di capannone regolarizzato (1/2 della particella 2844 del foglio 8) e si garantisce un accesso indipendente dalla pubblica via (S.C. San Tommaso). In riferimento altresì alle aree scoperte destinate alla movimentazione di mezzi e merci, al fine poi di tener conto delle condizioni in cui viene a trovarsi una delle due parti, ovvero delle differenze di valore determinate dalla divisione, al sublotto B viene attribuita una maggior superficie di terreno di pertinenza. In altre parole, tenuto conto che la superficie complessiva del fondo è di mq 10.752, che la superficie lorda del capannone regolarizzato è di mq 982,6 e quindi che la superficie del fondo al netto del capannone regolarizzato ammonta a mq 9.769,4, ai due sublotti A e B originatisi dalla divisione spetterebbe una superficie di terreno di mq 4.884,7.



Tenuto conto tuttavia dei fattori condizionanti la divisione che causano un'evidente sperequazione di valore tra le due parti, a favore del sublotto A e a discapito del sublotto B, si ritiene necessario compensare tale differenza di valore attribuendo al sublotto B una maggior superficie di piazzale. In particolare al sublotto B si aggiunge una superficie di 400 mq (pari ad € 14.000 = €/mq 35 x mq 400) pari alla metà della superficie della corsia di accesso al sublotto, e, la stessa superficie viene decurtata al sublotto A; in tal modo la minor funzionalità e fruibilità delle aree scoperte viene ad essere ripartita in egual misura sulle due parti derivanti dalla divisione.

Tenendo dunque conto dell'anzidetta superficie compensativa attribuita al Sublotto B risulta:

- Sublotto A: terreno A mq 4.484,70; capannone A mq 491,3
- Sublotto B: terreno B mq 5.284,70; capannone B mq 491,3.

G. PROGETTO DI DIVISIONE: LAVORI E STIMA DEI COSTI

Al fine di pervenire alla divisione del compendio come innanzi illustrata occorre dar corso alle lavorazioni di seguito elencate:

- demolizione delle costruzioni abusive e non sanabili;
- divisione e consolidamento strutturale del capannone;
- realizzazione di un secondo accesso al fondo;
- realizzazione di pavimentazione in conglomerato bituminoso (binder e tappeto d'usura) nelle aree di sedime dei fabbricati demoliti e nella porzione posteriore del fondo;
- suddivisione del fondo mediante recinzione;



- sdoppiamento della fornitura di energia elettrica;

- sdoppiamento e riorganizzazione della rete fognante;

- procedure amministrative e catastali per il frazionamento del fondo.

Nel seguito si dettagliano le voci di costo per l'esecuzione delle lavorazioni elencate utili alla divisione della proprietà staggiata. I prezzi unitari indicati sono desunti dal vigente prezziario informativo delle opere edili della Regione Puglia di cui al BUR n.56/2022, ovvero, qualora non disponibili, sono desunti dal mercato corrente. Le quantità utilizzate nel computo sono state acquisite in occasione dei sopralluoghi condotti.

Per la realizzazione della recinzione di divisione tra i due sublotti.

INF 01.25 - Taglio della pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso per la regolare delimitazione dei tratti da demolire, compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro finito: €/mq 2,00;
si ha: €/mq 2,00 x m 165 x m 0,70 = € 231,00;

INF 01.26 - Demolizione di pavimentazione in conglomerato bituminoso eseguita con mezzi meccanici, compreso carico e trasporto dei materiali di risulta nell'ambito del cantiere: €/mq 4,83;
si ha: €/mq 4,83 x m 165 x m 0,70 = € 557,87;

01.03 Scavo a sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici fino alla profondità di m 2,00 compresi il carico sui mezzi di trasporto e l'allontanamento del materiale scavato nell'ambito del cantiere: E

01.03a Scavo in roccia sciolta (terreno vegetale): €/mc 9,15;
si ha: €/mc 9,15 x m 165 x m 0,60 x m 0,20 = € 181,17;

E 01.34 Analisi chimiche di laboratorio: €/cad 470,00;



si ha: € 470,00;

E 01.31 trasporto a discarica autorizzata: €/mc 12,50;

si ha: €/mc 12,50 x m 165 x m 0,60 x m 0,20 = € 247,50;

E 01.33 Smaltimento di materiale da demolizione:

E 01.33b Macerie edili con impurità al 10%. €/mc 2,95

E 01.33n Materiale proveniente da scavo: €/mc 18,80;

si ha: €/mc 18,80 x m 165 x m 0,60 x m 0,20 = € 372,24;

E 04.04 Fornitura e posa di calcestruzzo a prestazione garantita:

E 04.04a Fornitura e posa di Calcestruzzo C25/30: €/mc 134,40;

si ha: €/mc 134,40 x m 165 x m 0,60 x m 0,20 = € 2.661,12;

E 04.36 Fornitura e posa di Acciaio B450C: €/kg 2,18;

si ha: 50 kg/mc x €/kg 2,18 x m 165 x m 0,60 x m 0,20 = € 2.158,20;

E 04.41 Fornitura e posa di cassetture per getti in conglomerato cementizio quali pareti e setti: €/mq 31,37;

si ha: €/mq 31,37 x m 165 x m 0,40 x 2 = € 4.140,84;

E 10.04 Fornitura e posa di recinzione in grigliato elettrofuso: €/mq 98,36 (pannello 1485 mm x 1992 mm); si ha €/mq 98,36 x m 165 x m 1,485 = € 24.100,66;

Totale complessivo: € 231,00 + € 557,87 + € 181,17 + € 470,00 + € 247,50 + € 372,24 + € 2.661,12 + € 2.158,20 + € 4.140,84 + € 24.100,66 = € 35.120,60.

Per la pavimentazione del piazzale sublotto B e del sedime dei fabbricati demoliti.

INF 01.11 Fornitura e posa in opera di strato di collegamento (binder) per piazzale: €/mq*cm 1,94;



si ha: €/mq*cm 1,94 x m 58,3 x m 74,1 x cm 5 = € 41.904,29;

INF 01.15 Fornitura e posa in opera di tappeto d'usura per piazzale:

€/mq*cm 2,01;

si ha: €/mq*cm 2,01 x m 58,3 x m 74,1 x cm 2 = € 17.366,52.

Totale complessivo: € 41.904,29 + € 17.366,52 = € 59.270,81.

Per la realizzazione del secondo accesso carrabile (sublotto B).

E 10.07 Fornitura e posa in opera di manufatti metallici per ringhiere

(secondo cancello carrabile): €/kg 8,71;

si ha: €/kg 8,71 x kg 127 = 1.106,17;

E 04.04a Fornitura e posa di Calcestruzzo C25/30: €/mc 134,40;

si ha: €/mc 134,40 x m 0,30 x m 0,30 x m 2,20 x 2 = € 53,22;

E 04.36 Fornitura e posa di Acciaio B450C: €/kg 2,18;

si ha: 50 kg/mc x €/kg 2,18 x m 0,30 x m 0,30 x m 2,20 = € 21,58;

E 04.41 Fornitura e posa di cassature per getti in conglomerato

cementizio quali pareti e setti: €/mq 31,37;

si ha: €/mq 31,37 x m 0,3 x m 2,20 x 4 = € 82,82.

Totale complessivo: € 1.106,17 + € 53,22 + € 21,58 + € 82,82 = € 1.263,79.

Per la realizzazione della muratura divisoria del capannone.

E 06.15 Fornitura e posa in opera di muratura portante in zona

sismica in blocchi semipieni in calcestruzzo di argilla espansa,

spessore cm 30: €/mq 72,83;

si ha: €/mq 72,83 x m 17,0 x m 6,0 = € 7.428,66;

E 16.13b Fornitura e posa di intonaco liscio, per interni ed esterni,

eseguito a qualsiasi altezza su superfici verticali rette, a due strati,



finitura a tonachino: €/mq 17,70;

si ha: €/mq 17,70 x m 17,0 x m 6,0 x 2 = € 3.610,80;

E 16.38 Tinteggiatura di superfici interne intonacate a civile, con due passate di pittura lavabile: €/mq 10,50;

si ha: €/mq 10,50 x m 17,0 x m 6,0 x 2 = € 2.142,00

Totale complessivo: € 7.428,66 + € 3.610,80 + € 2.142,00 = € 13.181,46.

Sommano le opere edili per la divisione del compendio:

€ 35.120,60 + € 59.270,81 + € 1.263,79 + € 13.181,46 = € 108.836,66 + IVA.

Alle somme come innanzi calcolate occorre aggiungere le spese tecniche (onorario professionale) e i diritti catastali per la pratica di frazionamento del terreno (particella 3 del foglio 8) in due lotti di minor consistenza previo deposito del tipo di frazionamento al Comune di San Ferdinando di Puglia e successiva trasmissione della pratica Pregeo all'Agencia delle Entrate – Territorio – Servizi catastali, oltre alla pratica amministrativa e catastale di frazionamento del capannone (particella 2844 del foglio 8) in due unità immobiliari con creazione di due nuovi subalterni. Il tutto è quantificabile forfettariamente in € 5.000,00.

H. CONCLUSIONI

Si riepilogano in conclusione il valore di stima dei beni costituenti il lotto di vendita II (come determinato nell'originaria perizia di stima) e gli oneri per la divisione dello stesso nei due sublotti A e B che saranno rimessi ad un eventuale aggiudicatario.



- Valore a base d'asta degli immobili del lotto: € 455.000,00;

- costo della divisione: € 108.836,66 oltre IVA come per Legge;

- spese tecniche: € 5.000,00 oltre IVA e cassa di previdenza.

Foggia, lì 20/07/2022

Con Osservanza

F.to Ing. Francesco Cela

In allegato:

- Tavole grafiche nn.1, 2, 3, 4;

- Documentazione fotografica.

