

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 524/2018/EI
Promossa da
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
Soc. Coop. Per Azioni
contro



Descrizione Elaborati:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

Il Tecnico

Ing. Claudia FORTUNATI



TRIBUNALE DI FOGGIA

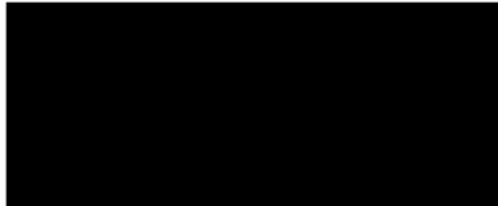
ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 524/18 R.G.E.

Promossa da

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
Soc. Coop. Per Azioni



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

RELAZIONE di
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di Foggia
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – Stato di possesso dei beni
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

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



0.0 - PREMESSA

Con convocazione via PEC della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, la sottoscritta ing. Claudia FORTUNATI con studio in Lucera alla via C. Petrilli n.1, veniva convocata per il giorno 08/09/2020 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 524/18 R.G.E. Imm. promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Soc. Coop. Per Azioni con sede in Altamura, alla via O. Serena n. 13 (C.F. 00604840777) c

In tale data la sottoscritta veniva nominata, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più



attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione
- 2. Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:
 - 2.bis – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
- 3. Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento
- 4. Stima dei beni** in base al valore di mercato in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi



- 4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile
- 5. Verifica della comoda separabilità** in caso di bene indiviso della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola
- 6. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni
- 8. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- (*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*



9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni, alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

11. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà



sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

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

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge: che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi';

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12. Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 524/18 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

1. **Fabbricato sito in Lucera, alla Località Conocchiola snc, riportato nel NCEU al f. 143, p.lla 118, sub 3, Cat. A/7 (ex f. 143, p.lla 118, sub 2)**
2. **Locale ad uso deposito sito in Lucera, alla Località Conocchiola, riportato nel NCEU al f. 143, p.lla 118, sub 4, Cat. C/2 (ex f. 143, p.lla 119)**

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Località Conocchiola		
Comune	LUCERA (FG)		
Latitudine	41.412076		41°24'43.5N
Longitudine	15.452212		15°27'08.0E
			



Operazioni peritali

In base all'art. 54-ter DL 19 maggio 2020 n. 34, noto come "Decreto Rilancio" e alla luce del decreto milleproroghe, che estendeva sino al 30 giugno 2021 i termini previsti all'art. 54 ter del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18, in considerazione del fatto che gli immobili in oggetto costituiscono abitazione principale, successivamente per indisponibilità della parte debitrice causa Covid, le operazioni di sopralluogo hanno potuto aver luogo solo in data 04/10/2021. (cfr. All. B)

In tale data alle ore 15,30 giunta presso i luoghi da periziare, la sottoscritta CTU trovava [REDACTED] proprietario dell'immobile, il quale permetteva l'accesso ai luoghi. Il CTU dava quindi inizio alle operazioni peritali secondo i quesiti proposti dal Giudice: dopo aver individuato i beni oggetto del pignoramento attraverso la verifica dell'indirizzo e i dati e gli elaborati catastali, procedeva ad effettuare un dettagliato rilievo metrico degli stessi, comprese tutte le pertinenze ed accessori, alla constatazione del loro grado di finitura e manutenzione, nonché del corredo impiantistico, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

Nell'occasione il sig. Longo consegnava alla sottoscritta, che ne ha estratto copia, la seguente documentazione:

- atto di provenienza
- planimetrie catastali
- atto di compromesso registrato

La sottoscritta, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di LUCERA (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di FOGGIA (FG);



- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Agenzia del Territorio di Foggia

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobile aggiornata
 - estratto di mappa catastale

per gli immobili al Foglio 143 P.IIa 118, Sub. 3.e Sub. 4 oggetto della procedura

- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LUCERA**

copia di:

- Concessione Edilizia n.1834 del 08/04/1993 con elaborati grafici relativi
- Concessione Edilizia n.3230 del 22/03/1999 con elaborati grafici relativi

- **presso l'Ufficio Servizi Demografici e Statistica del comune di FOGGIA**

- *Estratto dell'Atto di matrimonio di* [REDACTED]

[REDACTED]



RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio avv. Fabrizio GUERRITORE di Roma del 20/12/2018 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del [REDACTED] Reg. part. [REDACTED] Reg. gen. [REDACTED]

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- Con Atto di Compravendita a rogito del notaio Fabrizio PASCUCCI di Orta Nova (FG) del [REDACTED] Rep. N. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] trascritto a Lucera (FG) il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], i debitori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (FG) il [REDACTED] [REDACTED], acquistavano, ognuno in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, dai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i seguenti beni siti in Lucera alla Contrada "Conocchiola":



- Fabbricato con circostante corte di pertinenza, in catasto al **Foglio 143, particella 118, sub 2**, categ. A/7, classe U, consistenza vani 16,5, piano S1 - T -1.
- Locale ad uso deposito, in catasto al **Foglio 143, particella 119**, categ. C/2, classe 5, consistenza mq 25, piano T.
- Terreno in catasto al **Foglio 143**,
 - **particella 304**, seminativo, di a 44 ca 68
 - **particella 161**, uliveto, di a 32 ca 07

➤ ai sigg. [redacted] suddetti beni, nella loro originaria consistenza catastale, erano pervenuti per denuncia di successione n. 62 vol. [redacted] del [redacted] trascritta a Lucera il [redacted] ai nn. [redacted] e successiva denuncia di successione n. [redacted] vol. [redacted] del [redacted] trascritta a Lucera il [redacted], nonché n. [redacted] contro [redacted]

➤ [redacted] in regime di comunione legale dei beni, i suddetti beni, nella loro originaria consistenza catastale, erano pervenuti con atto di compravendita per notaio Antonio PEPE di Foggia del [redacted]

SI SEGNA LA:

- Contratto di **Preliminare di vendita** del [redacted] per [redacted] (F. L. [redacted]), [redacted] il 20/01/20[redacted] al [redacted], trascritto a Lucera il [redacted] con il quale i sigg. [redacted]



[REDACTED] promettono e si obbligano a vendere alla signora [REDACTED] diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero dei seguenti immobili:

- Fabbricato con circostante corte di pertinenza, in catasto al **Foglio 143, particella 118, sub 2**, categ. A/7, classe U, consistenza vani 16,5, piano S1 - T -1.
- Locale ad uso deposito, in catasto al **Foglio 143, particella 119**, categ. C/2, classe 5, consistenza mq 25, piano T.
- Terreno in catasto al **Foglio 143**,
 - **particella 304**, seminativo, di a 44 ca 68
 - **particella 161**, uliveto, di a 32 ca 07

stabilendo un termine di adempimento di tre anni a far data dalla stipula del contratto preliminare.

- Scrittura privata del [REDACTED] tra con la quale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano riportati in NCEU del Comune di LUCERA (FG) al:

1. **Foglio 143, particella 118 sub 3**, categoria A/7 classe U vani 18, sup. catastale Totale m² 395, Totale escluse aree scoperte 350 m², rendita Euro 2.231,09, Località Conocchiola, piano S1 - T -1

Intestati catastali:



- 1. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 2. [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 28/08/2000 Pratica n. 68032 in atti dal 28/08/2000
COSTITUZIONE (n. 1385.1/2000)
Immobile predecessore:
Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118, Rendita: Lire 3.658.100 Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 157 m², C.DA CONNOCHIOLA n. SNC Piano T-S1
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2001 Pratica n. 239021 in atti dal 20/08/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9724.1/2001)
Immobile predecessore
Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Rendita: Euro 2.141,95 Rendita: Lire 4.147.400 Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 m², C.DA CONNOCHIOLA n. SNC Piano T-S1
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2002 Pratica n. 313604 in atti dal 10/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65570.1/2002)
Immobile predecessore
Comune di LUCERA (E716) (FG), Foglio 143 Particella 118
LOCALITÀ CONOCCHIOLA n. SNC Piano T-S1
- VARIAZIONE del 24/01/2006 Pratica n. FG0015733 in atti dal 24/01/2006



AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3268.1/2006)

Immobile predecessore

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Subalterno 1 Rendita: Euro 2.286,36 Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 190 m² LOCALITA' CONOCCHIOLA n. SNC Piano S1-T - 1

- VARIAZIONE del 26/06/2006 Pratica n. FG0139989 in atti dal 26/06/2006 AMP,VSI,VDE DA NEGOZIO AD ABITAZ. (n. 29939.1/2006)

Immobile predecessore

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Subalterno 2, Rendita: Euro 2.045,17 Categoria A/7, Classe U, Consistenza 16,5 vani, LOCALITA' CONOCCHIOLA n. SNC Piano S1-T - 1

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2007 Pratica n. FG0228207 in atti dal 09/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15772.1/2007)

Immobile predecessore

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Subalterno 2 Rendita: Euro 2.045,17, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 16,5 vani, LOCALITA' CONOCCHIOLA n. SNC Piano S1-T - 1

- AMPLIAMENTO del 19/01/2011 Pratica n. FG0012523 in atti dal 19/01/2011 AMPLIAMENTO (n. 2209.1/2011)

Immobile attuale

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Subalterno 3 Rendita: Euro 2.231,09 Categoria A/7, Classe U, Consistenza 18 vani, LOCALITA' CONOCCHIOLA n. SNC Piano S1-T - 1

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2012 Pratica n. FG0018188 in atti dal 20/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2445.1/2012)



Immobile attuale

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Subalterno 3 Rendita: Euro 2.231,09 Categoria A/7, Classe U, Consistenza 18 vani, LOCALITA' CONOCCHIOLA n. SNC Piano S1-T - 1

- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/01/2011, prot. n. FG0012523

Immobile attuale

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Subalterno 3 Totale: 395 m²

Totale escluse aree scoperte: 350 m², LOCALITA' CONOCCHIOLA n. SNC Piano S1-T - 1

2. **Foglio 143, particella 118 sub 4**, categoria C/2 classe 3 consistenza 70 m², rendita Euro 173,53, Località Conocchiola, piano T

intestati catastali:



[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 28/08/2000 Pratica n. 68032 in atti dal 28/08/2000 COSTITUZIONE (n. 1385.1/2000)

Immobile predecessore:

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 119, Rendita: Lire 120.000 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 25 m², C.DA CONNOCHIOLA n. SNC Piano T



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2001 Pratica n. 239021 in atti dal 20/08/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9724.1/2001)

Immobile predecessore

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Rendita: Euro 2.141,95 Rendita: Lire 4.147.400 Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 m², C.DA CONNOCHIOLA n. SNC Piano T-S1
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2002 Pratica n. 313604 in atti dal 10/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65570.1/2002)

Immobile predecessore

Comune di LUCERA (E716) (FG), Foglio 143 Particella 119

LOCALITÀ CONOCCHIOLA n. SNC Piano T
- AMPLIAMENTO del 19/01/2011 Pratica n. FG0012523 in atti dal 19/01/2011 AMPLIAMENTO (n. 2209.1/2011)

Immobile attuale

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Subalterno 4, Rendita: Euro 173,53 Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 70 m², LOCALITA' CONOCCHIOLA n.SNC Piano T
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2012 Pratica n. FG0018188 in atti dal 20/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2445.1/2012)

Immobile attuale

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Subalterno 4 Rendita: Euro 173,53 Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 70 m², LOCALITA' CONOCCHIOLA n.SNC Piano T
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/01/2011, prot. n. FG0012523

Immobile attuale

Comune di LUCERA (E716) (FG) Foglio 143 Particella 118 Subalterno 4 Totale: 81 m²



Pertanto, dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali dell'immobile pignorato con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento relativo alla presente Procedura e nella Nota di Trascrizione del pignoramento registrato il [REDACTED] Reg. part. [REDACTED] Reg. gen. [REDACTED], si riscontra piena corrispondenza

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di FOGGIA (FG) risulta che:

- [REDACTED]

comunione legale dei beni (v. All.K).

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

1. **Fabbricato** F. 143 p.lla 118 sub 3
2. **Locale deposito** F. 143 p.lla 118 sub 4

Dati Catastali

NCEU comune di Lucera (FG)

1. **Foglio 143, particella 118 sub 3**, categoria A/7 classe U vani 18, sup. catastale Totale m² 395, Totale escluse aree scoperte 350 m², rendita Euro 2.231,09, Località Conocchiola, piano S1 - T-1

Comune di LUCERA



Fg	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
143	118	3	A/7	U	18 vani	Tot 395 m ² Tot. escluso aree scoperte 350 m ²	Euro 2.231,09
Indirizzo			LOCALITA' CONOCCHIOLA n. SNC Piano S1-T - 1				

INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Tipologia

Appartamento in villino, posto ai piani: sotterraneo, terra e primo piano, con circostante corte di pertinenza.

Ubicazione

Il bene pignorato è sito in agro di Lucera (FG) in Località Conocchiola a circa 18 km dalla città di Lucera da cui è raggiungibile percorrendo la SP116 e SP115 e a circa 9 km dalla città di Foggia da cui è raggiungibile percorrendo la SP115.

Accessi

L'accesso avviene da strada locale che si diparte dalla SP115 e quindi da stradina privata che insiste sulla stessa particella 118, che conduce ad un accesso carrabile chiuso da cancello in ferro con apertura motorizzata, e ad un accesso pedonabile, sul lato opposto del lotto, chiuso da cancello in ferro.

Confini

L'immobile confina con proprietà [REDACTED] per più lati, unità immobiliare descritta al punto 2 (F. 143 - p.IIa 118 - sub 4 di proprietà dei debitori), salvo altri.



Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fa parte del bene la circostante corte di pertinenza di complessivi mq 2.225, la scala a chiocciola esterna in metallo, l'ascensore esterno, la tettoia aperta a copertura del porticato dell'ingresso laterale (duemiladuecentosettantaquattro).

2. **Foglio 143, particella 118 sub 4**, categoria C/2 classe 3 consistenza 70 m², sup. catastale Totale m² 81, rendita Euro 173,53, Località Conocchiola, n. SNC piano T

Comune di LUCERA

Fg	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
143	118	4	C/2	3	70 m ²	Tot 80 m ²	Euro 173,53
Indirizzo			LOCALITA' CONOCCHIOLA n. SNC Piano T				

INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2			Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Tipologia

Locale ad uso deposito con adiacente locale tecnico (NON OGGETTO DEL PRESENTE PIGNORAMENTO), posto a piano terra con piccola corte di pertinenza sul retro.

Ubicazione

Il bene pignorato è sito in agro di Lucera (FG) in Località Conocchiola a circa 18 km dalla città di Lucera da cui è raggiungibile percorrendo la SP116 e SP115 e a circa 9 km dalla città di Foggia da cui è raggiungibile percorrendo la SP115.



Accessi

L'accesso avviene da strada locale che si diparte dalla SP115 e quindi da stradina privata che insiste sulla stessa particella 118, che conduce ad un accesso carrabile chiuso da cancello in ferro con apertura motorizzata, e ad un accesso pedonabile, sul lato opposto del lotto, chiuso da cancello in ferro.

Confini

L'immobile confina con proprietà [REDACTED] unità immobiliare descritta al punto 1 (F. 143 - p.lla 118 - sub 3 di proprietà dei debitori), salvo altri.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fa parte la corte di pertinenza posta sul retro.

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare consiste di:

- 1.a) fabbricato destinato a civile abitazione, composto di: due piani fuori terra (piano terra e sottotetto parzialmente praticabile a livello del primo piano) collegati da scala interna e un piano interrato ad uso deposito con annesso accessorio di bagno, collegato al piano terra mediante scala interna, con circostante corte di pertinenza della superficie di mq 2.225 (duemiladuecentoventicinque)



recintata.

- 1.b)** locale ad uso deposito in piano terra della superficie complessiva di circa mq 70 (settanta) con annessa piccola corte retrostante

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

FABBRICATO (Foglio 143, particella 118 sub 3)

• **Caratteristiche strutturali:**

- Struttura portante mista in muratura e cemento armato;
- Copertura a tetto a più falde realizzato con solaio in latero-cemento armato precompresso e manto di tegole del tipo “portoghesi”.
- Solai del tipo misto in latero-cemento
- Tamponature esterne in muratura di tufo interno e mattoni semipieni esterni rifinite con intonacatura e pitturazione per esterni.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
- Scale di collegamento piano terra e piano 1:
 - Scala interna realizzata con struttura metallica autoportante e gradini in legno
 - Scala esterna a chiocciola in ferro battuto autoportante
- Scala di collegamento piano terra e piano interrato: realizzata in c.a. gettata in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in marmo di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, ringhiera in ferro battuto.
- Ascensore esterno, con struttura metallica, a norma disabili.
- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera metallica,



pavimentazione in piastrelle per esterno.

– Composizione interna:

il fabbricato, destinato a civile abitazione, si sviluppa su tre livelli:

- **Piano terra** composto da: salone, in cui si trova un camino a legna, tre camere da letto, cucina con annesso cucinino e ripostiglio e due bagni, con corridoio di disimpegno, porticato sul lato ovest; inoltre, in adiacenza al fabbricato, vi è una struttura in legno, avente superficie in pianta di 43.20mq, con accesso dall'esterno

Altezza interna utile: $h=3,05$ m

- **Piano sottostrada** composto da un unico locale con annesso bagno

Altezza interna utile: $h=2,95$ m

- **Piano primo sottotetto** composto, nella zona praticabile, da: una zona giorno con annessa veranda, due camere da letto e un bagno

Altezza interna utile: $h_{\max}=2,85$ m su un lato e $h_{\max}=2,65$ m su altro lato

Finiture e caratteristiche esterne e interne

- Pavimenti: marmo colore chiaro
- Pareti intonacate e pitturate
- Cucina: rivestimenti in ceramica e pavimento in piastrelle di cotto
- Bagni:
 - Rivestimento in di gres porcellanato effetto mosaico
 - Pavimento piastrelle in gres
 - Sanitari: lavabo, bidet, vaso, piatto doccia in ceramica bianca
- Infissi esterni (finestre) in pvc di colore bianco con apertura scorrevole, dotati di vetro-camera e grate di protezione esterne in ferro.



- Infissi interni (porte): in legno massello colore bianco;
- Porta d'ingresso: blindata, rivestita con pannelli in legno.
- Corte di pertinenza: parzialmente pavimentata con piastrelle di cemento granigliato
- Portico con copertura e pilastri di sostegno in legno
- Tettoia in legno chiusa perimetralmente, posta in adiacenza al fabbricato, avente struttura in legno e copertura in legno rivestita con tegole in laterizio e finestre ad ante scorrevoli in legno.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario non collegato alla rete pubblica
- Impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, alimentato da caldaia gpl.
- Camino a legna
- Impianto smaltimento liquami realizzato con vasca tipo IMHOFF per la chiarificazione del liquame e vasca per la raccolta del liquame chiarificato interrata.

Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti, né il proprietario degli immobili in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c".

Anche per la caldaia non vi sono certificazioni e attestazioni della revisione



periodica.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **molto buono** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. M).

LOCALE DEPOSITO (Foglio 143, particella 118 sub 4)

- **Caratteristiche strutturali:**

- Struttura portante mista in muratura e cemento armato;
- Copertura a tetto a più falde realizzato con solaio in latero-cemento armato precompresso e manto di tegole del tipo "portoghesi" e grondaie in lamiera.
- Solai del tipo misto in latero-cemento
- Tamponature esterne in muratura di tufo interno e mattoni semipieni esterni rifinite con intonacatura e pitturazione per esterni.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.

- **Composizione interna:**

il fabbricato, con destinazione d'uso deposito, è adibito ad abitazione con annessi accessori, si sviluppa su un unico piano ed è composto da: due camere ed un bagno

Altezza interna utile:

1^a camera $h_{max}=3,10$ m $h_{min}=2,30$ m

2^a camera $h_{max}=3,20$ m $h_{min}=2,05$ m



Finiture e caratteristiche esterne e interne

- Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato colore chiaro
- Pareti intonacate e pitturate
- Bagni:
 - Rivestimento e pavimento in piastrelle di gres porcellanato
 - Sanitari: lavabo, bidet, vaso, piatto doccia in ceramica bianca
- Infissi esterni (finestre) in pvc di colore bianco con apertura scorrevole, dotati di vetro-camera e grate di protezione esterne in ferro.
- Infissi interni (porte): in legno tamburato;
- Porta d'ingresso: porta finestra in pvc con cancello esterno.
- Corte di pertinenza: parzialmente pavimentata con piastrelle di cemento granigliato
- Porticato esterno realizzato con pensilina a falda inclinata rivestita con tegole e pilastrini di sostegno in legno

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico parzialmente sottotraccia
- Impianto idrico – fognario

Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti, né il proprietario degli immobili in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c".



Anche per la caldaia non vi sono certificazioni e attestazioni della revisione periodica.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **buono** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici



notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di Lucera, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

1) Fabbricato su tre livelli con corte pertinenziale (Foglio 143 - P.Ila 118 - sub 3)

min Euro 1.200,00 al mq - max Euro 1.500,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

2) Locale deposito (Foglio 143 - P.Ila 118 - sub 4)

min Euro 500,00 al mq - max Euro 600,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

3) Corte di pertinenza (Foglio 143 – P.Ila 118)

min Euro 80,00 al mq - max Euro 150,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune



considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Fabbricato** (Foglio 143 - P.lla 118 - sub 3) **€/mq 1350,00**
- **Corte di pertinenza** (Foglio 143 - P.lla 118 - sub 3) **€/mq 135,00**
- **Locale deposito** (Foglio 143 - P.lla 118 - sub 4) **€/mq 540,00**

Per quanto riguarda il lotto, il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no;

Nel caso in esame l'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli comunicanti mediante scale esterne ed interne ed è dotato di ascensore esterno a norma disabili che collega il piano primo sottotetto con il piano strada, pertanto si assume un valore pari a: 1,00;

- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile;

Nel caso in esame l'immobile è stato realizzato in virtù di C.E. n.1834 del 08/04/1993 e C.E. n.3230 del 22/03/1999; pertanto si assume un valore pari a: 0,90;

- Coefficienti di qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità);

Nel caso in esame considerato il livello medio buono delle rifiniture, lo stato di



conservazione e la dotazione impiantistica, si assume un valore pari a: 0,90;

- Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. essendo il bene non libero si assume un valore pari a 1.00. (v.: par. QUESITO7)

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da :

$$K = (1,00+0,90+0,90+1,00)/4 = 0,95$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottengono le **superfici commerciali** che vengono moltiplicate per il corrispondente prezzo unitario di mercato, tenuto conto del parametro k, così come indicato nelle tabelle di seguito riportata.

- Tab. 1:

	Superficie Lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
UNITÀ IMMOBILIARE (Foglio 143, part. 118, sub. 3-4)								
ABITAZIONE sub.3	piano terra	201,50	100%	201,50	1 350,00 €	€ 272 025,00	95%	€ 258 423,75
	piano mansarda	65,80	80%	52,64	1 350,00 €	€ 71 064,00	95%	€ 67 510,80
	ballatoio piano primo	13,50	50%	6,75	1 350,00 €	€ 9 112,50	95%	€ 8 656,88
	cantina piano S1	59,00	35%	20,65	1 350,00 €	€ 27 877,50	95%	€ 26 483,63
teitoia	Tettoia aperta P.T.	25,00	50%	12,50	1 350,00 €	€ 16 875,00	95%	€ 16 031,25
	tettoia chiusa P.T.	43,20	70%	30,24	1 350,00 €	€ 40 824,00	95%	€ 38 782,80
dep. sub.4	deposito (1)	34,25	40%	13,70	1 350,00 €	€ 18 495,00	95%	€ 17 570,25
	ampliamento deposito (2)	40,20	40%	16,08	1 350,00 €	€ 21 708,00	95%	€ 20 622,60
	scala esterna	1,00	100%	1,00	7 500,00 €	€ 7 500,00	95%	€ 7 125,00
	ascensore	1,00	100%	1,00	45 000,00 €	€ 45 000,00	100%	€ 45 000,00
SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELL'ABITAZIONE								
	Foglio 100 p.lla 118	2 225,00	100%	2 225,00	135,00 €	€ 300 375,00	95%	€ 285 356,25
TOTALE					€ 830 856,00			€ 791 563,20

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).



Al valore di stima di €791.563,00 ottenuto per il Lotto vengono applicati ancora

- un coefficiente correttivo (b) che tiene conto di eventuali:
 - **vizi occulti**; si considera una percentuale pari al 0,5%;
 - **difformità catastale**. si considera una percentuale pari al 1,5%; (v. QUESITO 10)
- un ulteriore coefficiente correttivo (c) che tiene conto di eventuali:
 - **mancanza di agibilità**; si considera una percentuale pari al 5%; (v. QUESITO 10)
 - **difformità urbanistica** si considera una percentuale variabile in funzione del manufatto edilizio, così come riportato in tabella; (v. QUESITO 10)
- un ulteriore coefficiente correttivo (d) che tiene conto di eventuali:
 - **per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)**; si considera una percentuale pari al 3%; (v. tabella).

VALUTAZIONE DEL LOTTO n.1

	Superficie Lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
UNITÀ IMMOBILIARE (Foglio 143, part. 118, sub. 3-4)												
ABITAZIONE sub.3	piano terra	201,50	100%	201,50	1 350,00 €	€ 272 025,00	95%	€ 258 423,75	98%	95%	97%	€ 233 374,74
	piano mansarda	65,80	80%	52,64	1 350,00 €	€ 71 064,00	95%	€ 67 510,80	98%	40%	97%	€ 25 670,31
	ballatoio piano primo	13,50	50%	6,75	1 350,00 €	€ 9 112,50	95%	€ 8 656,88	98%	95%	97%	€ 7 817,76
	cantina piano S1	59,00	35%	20,65	1 350,00 €	€ 27 877,50	95%	€ 26 483,63	98%	75%	97%	€ 18 881,50
tettoia	Tettoia aperta P.T.	25,00	50%	12,50	1 350,00 €	€ 16 875,00	95%	€ 16 031,25	98%	40%	97%	€ 6 095,72
	tettoia chiusa P.T.	43,20	70%	30,24	1 350,00 €	€ 40 824,00	95%	€ 38 782,80	98%	25%	97%	€ 9 216,73
depp. sub.4	deposito (1)	34,25	40%	13,70	1 350,00 €	€ 18 495,00	95%	€ 17 570,25	98%	95%	97%	€ 15 867,17
	ampliamento deposito (2)	40,20	40%	16,08	1 350,00 €	€ 21 708,00	95%	€ 20 622,60	98%	25%	97%	€ 4 900,96
	scala esterna	1,00	100%	1,00	7 500,00 €	€ 7 500,00	95%	€ 7 125,00	95%	40%	90%	€ 2 436,75
	ascensore	1,00	100%	1,00	45 000,00 €	€ 45 000,00	100%	€ 45 000,00	95%	40%	90%	€ 15 390,00
SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELL'ABITAZIONE												
	Foglio 100 p.lla 118	2 225,00	100%	2 225,00	135,00 €	€ 300 375,00	95%	€ 285 356,25	100%	100%	100%	€ 285 356,25
TOTALE						€ 830 856,00		€ 791 563,20				€ 625 007,89
VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)								€ 830 856,00				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)								€ 791 563,20				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)								€ 625 007,89				
VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO								€ 625 000,00				



Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico sia di **€ 625.000,00**, (euro seicentoventicinque/00), come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. O).

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo ai debitori

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➔ LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare consiste di:

1.a) fabbricato di complessivi mq 201,50 con circostante corte di pertinenza della superficie di mq 2.225 sito in Lucera alla contrada "Conocchiola" in agro di Lucera (FG) composto di: un locale di sgombero con annesso accessorio al piano interrato, cinque vani ed accessori in piano terra, un sottotetto parzialmente praticabile a livello del primo piano costituito da due vani ed accessori; il tutto confinante con proprietà [REDACTED] per più lati, unità immobiliare appresso descritta al punto 1.b), salvo altri; riportato in NCEU di Lucera (FG) al F. 143, **p.lla 118, sub 3 Cat- A/7, classe U, consistenza 18 vani, RC Euro 2.231,09, località Conocchiola n. SNC Piano S1-T-1.**

1.b) locale ad uso deposito di complessivi mq 74,45 in piano terra sito in Lucera alla contrada "Conocchiola" in agro di Lucera (FG), della superficie di circa mq 70 (settanta), confinante con unità immobiliare al punto 1.a) e proprietà [REDACTED]



salvo altri; riportato in NCEU di Lucera (FG) al F. 143, p.IIa 118, sub 4 Cat- C/2, classe 3, consistenza 70 m², RC Euro 173,53 - Località Conocchiola n. SNC Piano T

Prezzo base d'asta del LOTTO: € 625.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O -Lotto unico).

6.1 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

Superfici NETTE Abitazione Piano Terra	Camera mq
salone	39,25
cucina/cucinino	27,10
ripostiglio	3,70
corridoio	11,75
vano scala	6,45
letto	25,25
letto	20,50
letto	19,45
wc	4,90
wc	5,00

163,35

Superfici NETTE Abitazione Piano Mansarda	Camera mq
camera	17,90
camera	10,00
camera	26,30
wc	6,80
ingresso	2,20
scala	2,60

65,80

balcone	13,50
---------	-------

Superfici NETTE Deposito sub.4	Camera mq
deposito (1)	20,00
cucina/cucinino	4,45
ampliamento deposito (2)	34,55

59,00

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni



A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a

—
—
[REDACTED]

Gli immobili sono utilizzati dai proprietari e dalla loro famiglia come abitazione principale.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (asservimento)** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] nascente da atto a rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio 83310 del 1 [REDACTED], avente ad oggetto gli immobili in comune di Lucera catasto T al F. 143 p.lle 118 – 119 – 141 – 142.

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

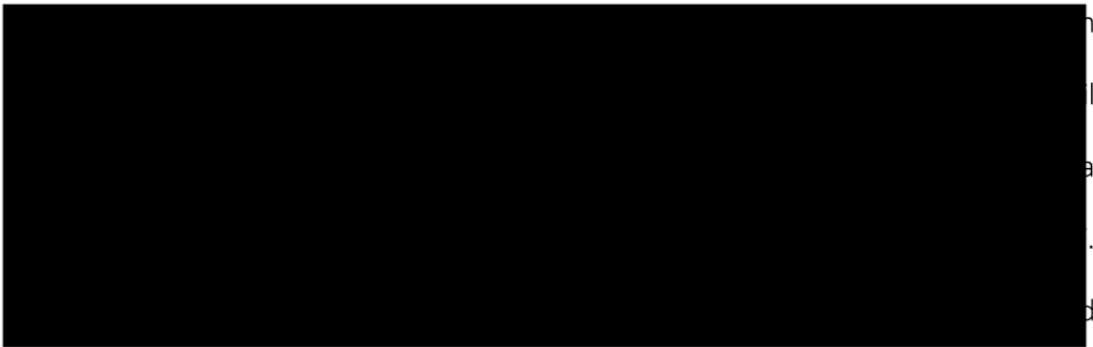
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. coop. per azioni, sede di Altamura C.F.

[REDACTED]



nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 31/10/2018 n. rep. 6749, cui si riferisce la presente procedura.

- **PRELIMINARE DI VENDITA** atto del [redacted] notaio Fabrizio Pascucci di Orta Nova, Rep. N. 10.997 Racc. n. 5956, trascritto il [redacted] a favore



oggetto: Unità negoziale 1. Lucera NCEU fgl.143 p.lla 118 sub.2, LOCALITA' CONOCCHIOLA n° SNC, a/7 - appartamento in villino, mq. 356; posto al piano sotterraneo, Lucera NCEU fgl.143 p.lla 119, LOCALITA' CONOCCHIOLA n° SNC, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto al piano terreno, Lucera, NCT fgl.143 p.lla 304, terreno, Are 44 Ca 68 , Lucera, NCT fgl.143 p.lla 161, terreno, Are 32 Ca 7.

- **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted] ai nn. [redacted] concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero [redacted] notaio [redacted] importo totale 340.000,00 Euro, importo capitale 200.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,950%, durata anni 3; avente ad oggetto: Unità negoziale 1. Lucera NCEU fgl.143 p.lla 118 sub.2, Località CONOCCHIOLA n° SNC, a/7 - appartamento in villino, vani 16,5; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno, Lucera NCEU fgl.143 p.lla 119, Località CONOCCHIOLA n° SNC, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 25; posto ai piani terreno. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata-società cooperativa per azioni





All. D).

10.0 QUESITO 10

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

L'immobile, sito in contrada Conocchiola in agro del comune di Lucera (FG), in zona CRM.br- "*Contesto rurale multifunzionale della bonifica e della riforma agraria*", è stato realizzato su suolo di proprietà della [redacted] riportato in catasto al F. 143 p.la 33, nell'anno 1974 senza concessione edilizia.

In data 30/06/1986 è stata inoltrata domanda di condono prot. N. 18512 dalla sig.ra [redacted] nata a Lucoli (Aq) il 31/07/1931 e in data 08/04/1993 è stata rilasciata dal Comune di Lucera Concessione in Sanatoria n. 1834 "**per la realizzazione di un fabbricato rurale composto da piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto, nonché di un locale deposito a piano terra siti alla contrada "Conocchiola" Foglio 143 particella n. 33**".





COMUNE DI LUCERA

PROVINCIA DI FOGGIA

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE PER COSTRUZIONE EDILIZIA



N. 1834 reg. concessioni

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

LETTA la domanda di sanatoria di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, art. 1, comma 1, lett. a), per la realizzazione di un fabbricato rurale composto da piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto, nonché di un locale deposito a piano terra siti alla contrada "Conocchiola" Foglio n.143 particella n.33 ;

[REDACTED]

ottenere la concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un fabbricato rurale composto da piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto, nonché di un locale deposito a piano terra siti alla contrada "Conocchiola" Foglio n.143 particella n.33 ;

VISTO il P.R.C. e le relative norme di attuazione ;
VISTO il locale Regolamento Edilizio ;
VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, con le successive modificazioni ed aggiunte ;

VISTA la legge 28 gennaio 1977 n.10, contenente norme per la edificazione dei suoli ;

VISTA la legge 28 febbraio 1985 n.47 ;

VISTO che l'area interessata dalla costruzione in parola trovasi in zona Verde Agricola ;

VISTA la dichiarazione di avvenuta dell'atto di notorietà con la quale la sig.ra [REDACTED] dichiara di essere iscritta ai Coltivatori Diretti al numero di posizione 5086 ;

VISTO il certificato di idoneità edilizia ai sensi dell'art.35 della Legge n.47/85 a firma dell'ing. Romano PAVARINI ;

depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 3 aprile 1992 al n.878 ;

VISTO l'atto di asservimento per Notar. SIGNORE dott. prof. Nicola da Manfredonia ;

DA' CONCESSIONE IN SANATORIA

[REDACTED] il 31

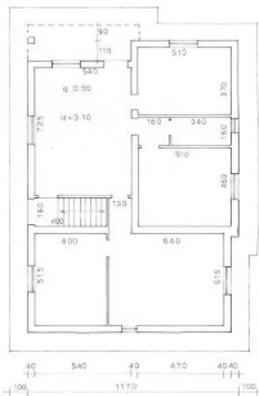
per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47, per la realizzazione di un fabbricato rurale composto da piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto, nonché di un locale deposito a piano terra siti alla contrada "Conocchiola" Foglio n.143 particella n.33 ;

Lucera, 2 APR 1995

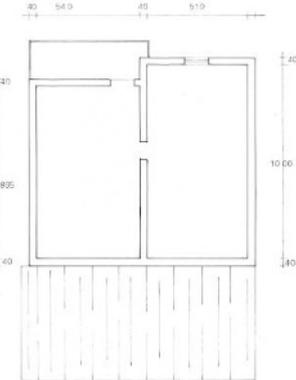
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(dott. Salvatore TROPEA)



PIANTA P. RIALZATO Scala 1:100

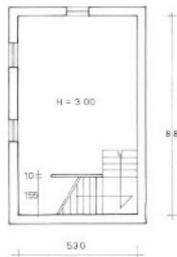


PIANTA SOTTOTETTO Scala 1:100



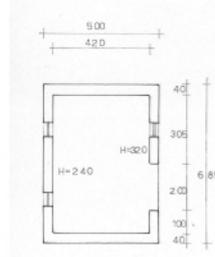
ABITAZIONE RURALE

PIANTA P. SEMINT.
Scala 1:100



LOCALE DEPOSITO

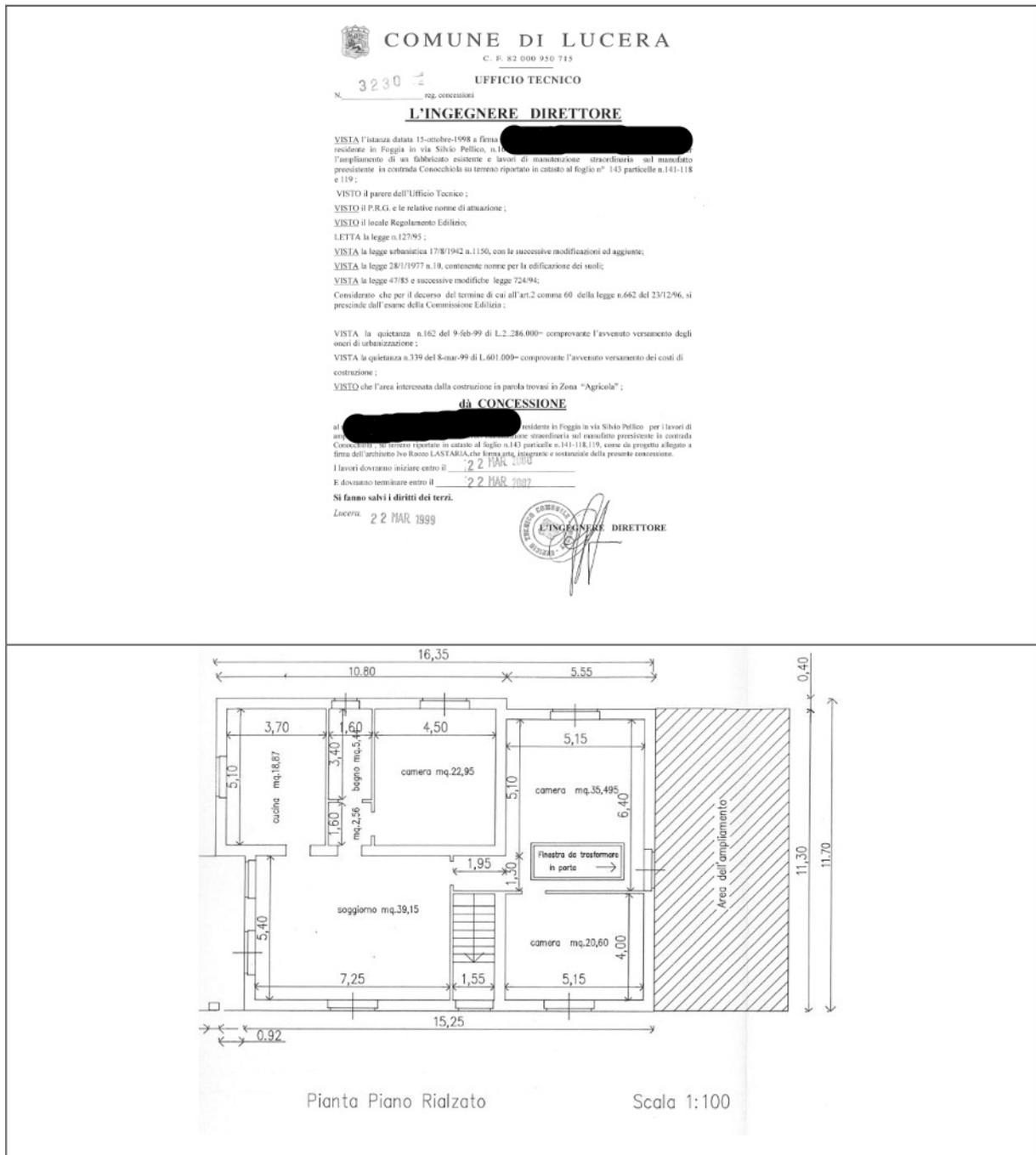
PIANTA Scala 1:100



Successivamente, in data 22/03/1999 è stata rilasciata dal Comune di Lucera Concessione Edilizia n. 3230 "per i lavori di ampliamento di un fabbricato esistente e lavori di manutenzione straordinaria sul manufatto preesistente in contrada Conocchiola, su



terreno riportato in catasto al foglio n. 143 particelle n. 141- 118, 119"; detti lavori sono consistiti essenzialmente nella realizzazione di una nuova costruzione in cui sono stati ubicati i servizi igienici. La nuova costruzione, di forma rettangolare, ha un piano fuori terra, struttura portante in c.a., solai in laterocemento e copertura a tetto a due falde, ed è posta in aderenza a quella preesistente e con questa collegata internamente.

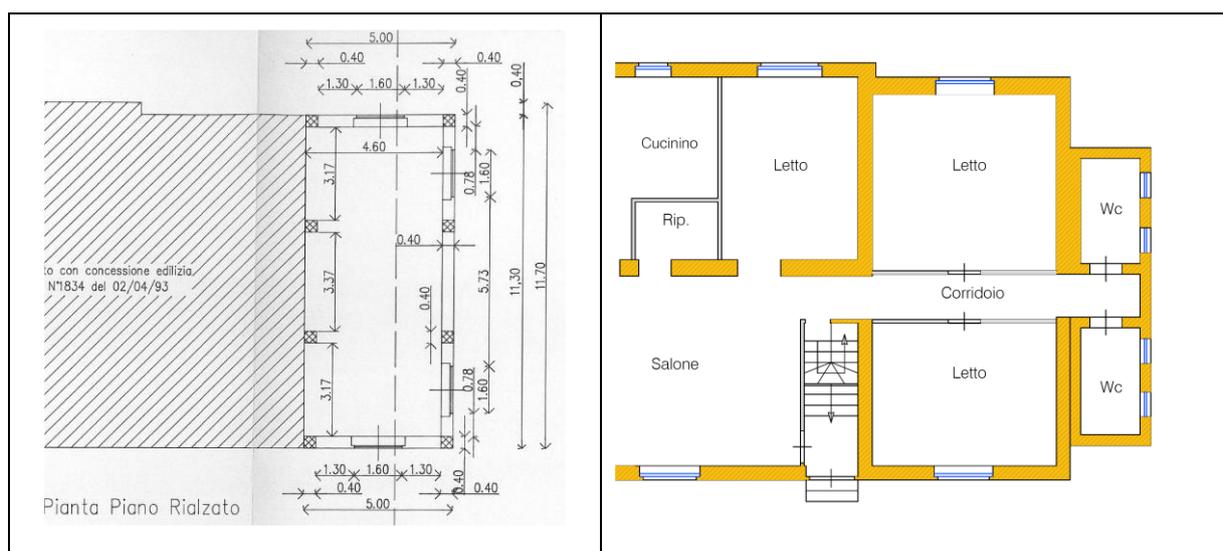


Da ricerche effettuate presso l'UTC di Lucera non sono emerse pratiche edilizie successive a queste sopracitate.

Allo stato attuale il lotto insite su una particella di complessivi mq 2580 e si compone di: un fabbricato destinato a civile abitazione composto da piano terra, piano sottotetto e locale deposito al piano interrato (F. 143 p.lla 118 sub 3) con circostante corte di pertinenza (F. 143 p.lla 118) sulla quale insite un altro corpo di fabbrica composto da un locale deposito di due vani e accessorio (F. 143 p.lla 118 sub 4).

Dal raffronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici (e le fotografie) a corredo della C.E. n. 1834 del 08/04/1993 e della C.E. n. 3230 del 22/03/1999, si evince che la sagoma del fabbricato principale è rimasta la stessa e che le modifiche assentite hanno riguardato:

- l'ampliamento del piano terra, regolarmente assentito con C.E. n. 3230 del 22/03/1999, con l'aggiunta di un corpo di fabbrica in adiacenza alla costruzione preesistente. Tale corpo di fabbrica tuttavia risulta in pianta di dimensioni più ridotte rispetto a quelle previste dal progetto assentito, come rappresentato nella figura:

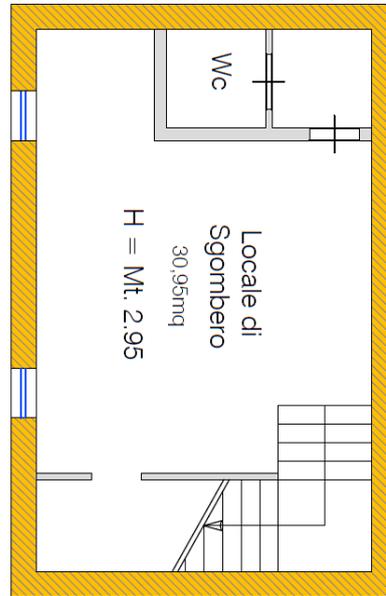
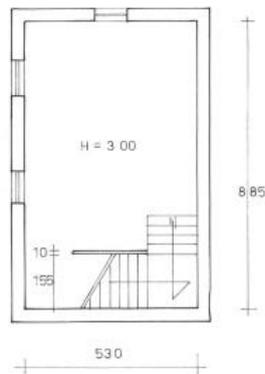


In **difformità** rispetto a quanto assentito dai suddetti permessi la sottoscritta C.T.U. ha rilevato quanto segue:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato, con la realizzazione di un bagno

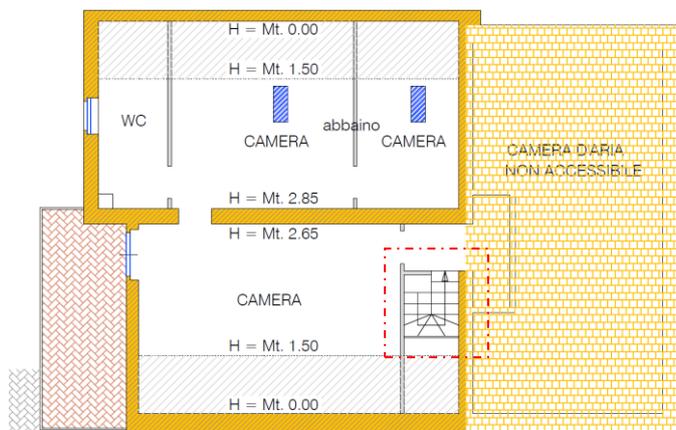
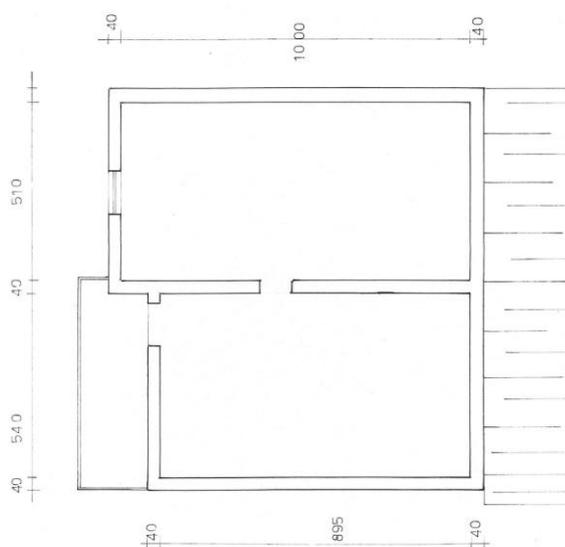
ABITAZIONE RURALE

*PIANTA P SEMINT.
Scala 1:100*



- 2) collegamento tra piano terra e piano primo-sottotetto mediante la presenza di un foro nel solaio del piano sottotetto e scala interna autoportante in acciaio
- 3) diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo-sottotetto, che risulta diviso in tre camere con annesso bagno e cucina ed utilizzato come abitazione.:

PIANTA SOTTOTETTO Scala 1:100

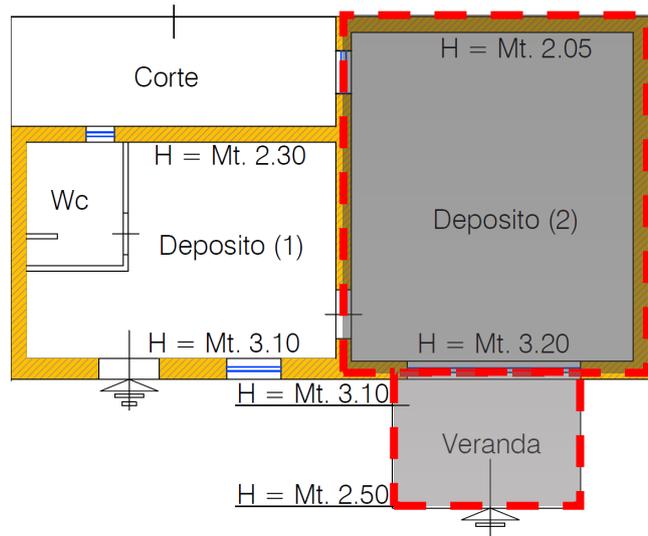
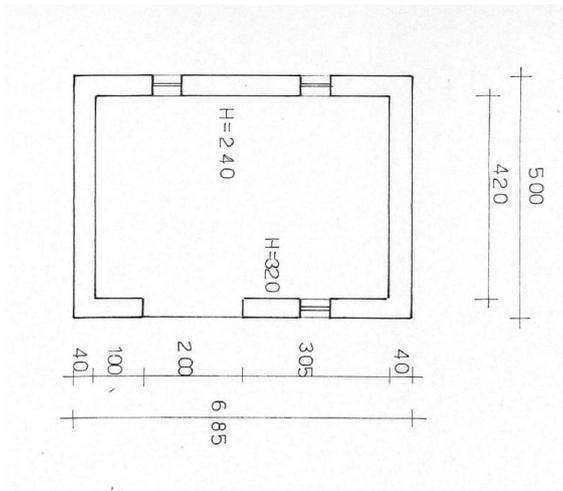


- 4) scala esterna a chiocciola in metallo che collega il piano strada con il piano primo-sottotetto;
- 5) ascensore esterno che collega il piano strada con il piano primo-sottotetto;
- 6) pensilina in legno nella zona ingresso-portico laterale del fabbricato principale;
- 7) Tettoia in legno, chiusa perimetralmente, in adiacenza al fabbricato principale;

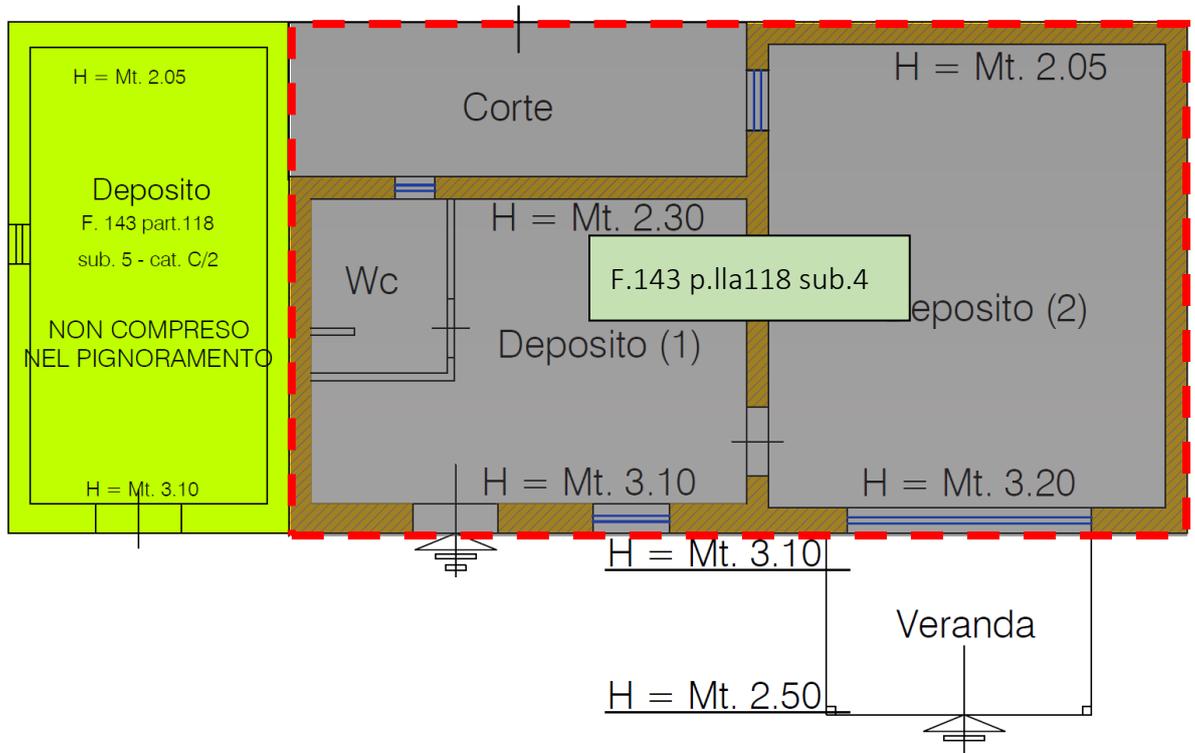


- 8) Ampliamento del locale deposito (sub 4), come rappresentato in figura:





9) Realizzazione di un locale deposito (sub 5) in adiacenza all'immobile sub 4:



Si precisa che l'unità immobiliare al sub 5 non rientra nei beni pignorati relativi alla presente procedura.

ATTENZIONE al vigente P.U.G.

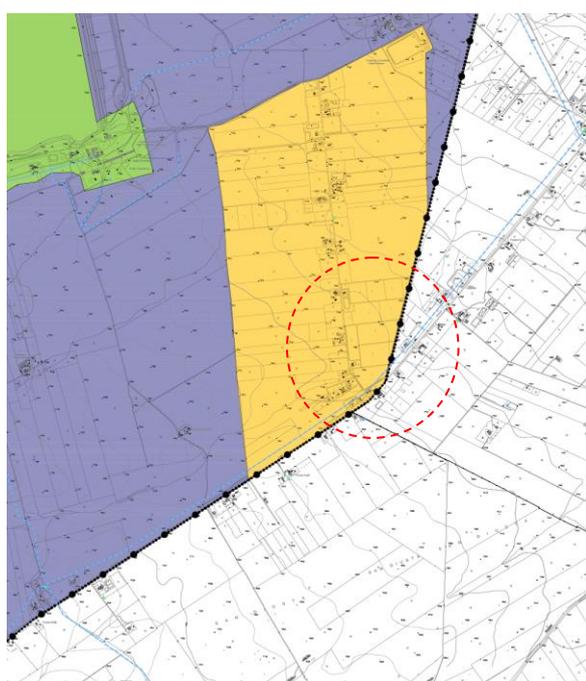
Per quanto concerne la conformità alle disposizioni del vigente P.U.G. approvato con



Deliberazione C.C. 15/11/2016, n. 74, dall'analisi delle tavole:

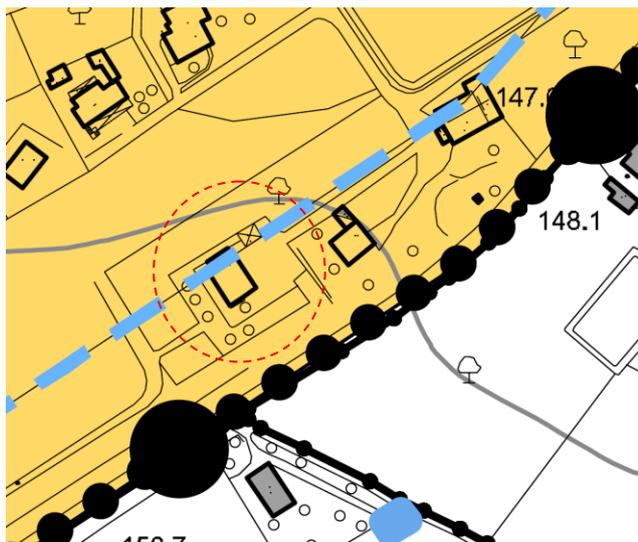
- Tav.b.2.4 Vulnerabilità e rischio idrogeomorfologico
- Tav.b.2.7. Carta delle emergenze storiche - architettoniche
- Tav.b.2.8. Carta dei Vincoli Statali
- Tav.d.7 Carta idrogeomorfologica_paesaggio
- Tav.f. Carta delle invarianti strutturali paesistico - ambientali
- Tav.f.7.1c PUG_S Carta dei contesti;
- NTA Norme Tecniche di Attuazione.

è emerso che gli immobili oggetto della procedura non risultano sottoposti ad alcun tipo di vincolo (archeologico, architettonico, paesaggistico, idrogeologico) ed il fronte non è classificato tra quelli di interesse storico-ambientale, e ricade nell'attuale PUG in zona CRM.br:



CRM - Contesti rurali multifunzionali

- CRM.br - Contesto rurale multifunzionale della bonifica e della riforma agraria
- CRM.sp - Contesto rurale multifunzionale speciale
- CRM.sb - Contesto rurale multifunzionale dei borghi di Palmori e di San Giusto
- CRM.ae - Contesto rurale multifunzionale attività estrattive
- CRM.in - Contesto rurale multifunzionale insediato



Art. 22- CRM- Contesto rurale multifunzionale



Art. 22.1- CRM.br- Contesto rurale multifunzionale della bonifica e della riforma agraria

1. Sono i contesti rurali caratterizzati da una parcellizzazione territoriale diffusa e storicamente consolidata.

2. I CRM.br sono destinati al mantenimento ed allo sviluppo dell'attività e produzione agricola. Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario.

In questi contesti, il PUG mira all'incentivazione dell'attività agricola esistente, anche nelle forme part-time o di autoconsumo, in connessione con gli obiettivi di recupero e il mantenimento degli assetti agrari, delle sistemazioni agrarie e del quadro ambientale e paesaggistico d'insieme.

In queste aree, è consentita il valorizzare delle funzioni "di servizio" ambientale e paesaggistico delle attività agricole, anche per il miglioramento della qualità ambientale, degli assetti degli ecosistemi.

3. Sono comunque consentiti modesti incrementi volumetrici sugli edifici esistenti per il mantenimento del presidio umano nelle sue diverse forme e funzioni.

4. Nel CRM.br, sono possibili:

- opere per il mantenimento delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, i seguenti parametri:
 - Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000;
 - Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massimo: iff=0,03 mc/mq da destinare eventualmente alla residenza funzionale alla azienda agricola nella misura massima.
 - H - altezza massima: residenza = 7,00 ml;
 - produzione 7,00 ml; (salvo impianti speciali, quali silos, ecc);
 - Df – Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 10 ml;
 - Dc – distanza dai confini: minimo di 5,0 ml; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza
 - Ds – distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada con un min 10 ml;

5. Qualora gli edifici di abitazione esistenti siano privi dei requisiti oggettivi (sussistenza di lotto minimo, volume disponibile) e/o soggettivi (proprietario, imprenditore agricolo, coltivatore diretto e bracciante agricolo con contratto di fitto privi di terreni da asservire), è consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente, senza necessità di asservimento di altri suoli, purché nel rispetto della tipologia edilizia preesistente, dei materiali e delle caratteristiche architettoniche. Un ulteriore ampliamento del volume esistente, nel limite max del 20%, è possibile nel caso di utilizzazione degli immobili esistenti ad attività di agriturismo in aderenza al manufatto originario, purché nel rispetto della tipologia edilizia preesistente, dei materiali e delle caratteristiche architettoniche.

6. E' consentito, in presenza del lotto minimo, l'accorpamento senza limiti di altri suoli nei casi in cui per il richiedente l'intervento, ricorre, o la proprietà degli stessi o un contratto di fitto solo per coloro che possiedono i requisiti soggettivi di imprenditore agricolo, coltivatore diretto e bracciante agricolo.

7. E' ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché, ricadenti nel territorio comunale. Sulle proprietà costituenti l'accorpamento in parola va posto il vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, previo atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche, con esplicito riferimento alla volumetria utilizzata, facendo di conseguenza salva la eventuale parte di capacità residua non utilizzata. L'accorpamento è consentito anche per il trasferimento di cubature edificabili derivanti da aree sottoposte a tutela.

8. Nel caso di edifici esistenti, realizzati prima della entrata in vigore del PRG o comunque oggetto di condono edilizio, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia anche con cambio



di destinazione d'uso, compatibilmente con la destinazione del PUG, ed è consentito l'accorpamento, senza limiti di altri suoli qualora per gli interventi ricorrono, sia i requisiti soggettivi da parte dei richiedenti (proprietario dell'edificio oltre che dei terreni da asservire; imprenditore agricolo, coltivatore diretto e bracciante agricolo con contratto di fitto sui terreni da asservire) che quelli oggettivi (sussistenza di lotto minimo e compatibilità della preesistenza sia con le norme del PRG vigente che con quelle del PUG)

9. Nel caso di edifici della bonifica e della riforma agraria, ancora di proprietà pubblica, ogni intervento è sottoposto alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio ai sensi dell'art 21 del Dlgs 42/2004.

10. Sono ammessi, anche all'interno delle invariati strutturali presenti nel contesto, ove non espressamente vietato, previo conseguimento di pareri ed autorizzazioni degli organi competenti, i seguenti interventi:

- integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standards funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi;

l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo.

ATTINENZA al P.R.G. VIGENTE ALL'EPOCA DELLA REALIZZAZIONE

Il fabbricato ricadeva in zona agricola del Comune di Lucera con le seguenti prescrizioni di

R.E.:

Sf - superficie fondiaria minima	5.000 mq
indice di fabbricabilità	0,03 mc./mq.
altezza massima	7,00 mt.
distacco dai confini	5,00 mt
distacco dalle strade di tipo "F"	10,00 mt

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEI MANUFATTI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO

ABILITATIVO

- scala esterna a chiocciola in metallo che collega il piano strada con il piano primo-sottotetto;
- ascensore esterno che collega il piano strada con il piano primo-sottotetto;

Secondo TAR Campania (SA), Sez. I, n. 1680, del 24 luglio 2013: *"La realizzazione di una ringhiera protettiva e di una scala in ferro per consentire l'accesso ad un terrazzo costituiscono interventi per i quali non è richiesto il preventivo rilascio del permesso di costruire; infatti, tali opere seppure finalizzate a consentire l'utilizzo del solaio di copertura di un immobile non determinano una significativa trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ma si configurano piuttosto come*



mere pertinenze, essendo preordinate ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente inserite al servizio dello stesso, sfordite di un autonomo valore di mercato e caratterizzate da un volume minimo, tale da non consentire una destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile al quale accedono e, comunque, tale da non comportare un aumento del carico urbanistico".

Altrettanto può valere per il vano ascensore, presentando, detto manufatto, le stesse caratteristiche e le medesime finalità della scala, in quanto si tratta di volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici e tecnologici (elevatori) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

- Tettoia in legno aperta su tre lati posta nella zona ingresso-portico lateralmente al fabbricato principale:

secondo la Sent. C. Stato 11/12/2019, n. 8417: *"Se la tettoia è aperta su tre lati non viene considerata nuova costruzione....."*

Pertanto per quanto riguarda la regolarizzazione dei suddetti manufatti edilizi si potrà procedere mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 2001, i cui costi restano a carico dell'acquirente e, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "c" (mancanza agibilità e difformità Urbanistiche) (All. O).

- TETTOIA in legno chiusa perimetralmente, in adiacenza al fabbricato principale;
- Ampliamento del locale deposito (sub 4),

La Tettoia in legno, chiusa perimetralmente, è identificabile come edificio in quanto si tratta di costruzione completamente chiusa da muri perimetrali, seppur in legno, pur destinata ad attività di servizio (quali deposito, ricovero attrezzi etc.), è computabile in termini volumetrici e rilevanti ai fini delle distanze e, come tale, è realizzabile solo in quelle



aree ove sono consentite nuove costruzioni.

L'ampliamento del locale deposito con copertura a falda avente altezza massima pari a 3,20 m e minima pari a 2,05 m, è di fatto una nuova costruzione con il relativo aumento di volumetria.

Pertanto entrambe gli interventi edilizi possono configurarsi come interventi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità rispetto al titolo abilitativo originario, in quanto non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'UTC di Lucera relativamente alla realizzazione di detti manufatti edilizi.

In tali casi (interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, sia esso il permesso di costruire o una segnalazione certificata di inizio attività SCIA), è possibile attivare la procedura di **Accertamento di Conformità (in sanatoria)**, secondo quanto previsto dall'**art. 36 (e 37) del D.P.R. 380/01** che disciplina l'accertamento di conformità, ossia quello strumento attraverso cui si consente la sanatoria di manufatti od opere realizzati in assenza di titolo edilizio.

D.P.R. 380/01 art. 36 comma 1: "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Dunque, per l'applicabilità del suddetto articolo al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario dimostrare la **doppia conformità**, ossia la conformità dell'opera o dell'intervento abusivo sia al piano urbanistico vigente all'attualità, quindi al momento della presentazione dell'istanza ex art. 36, sia al piano urbanistico che vigeva all'epoca in cui è



stato realizzato il manufatto abusivo.

L'immobile in oggetto, distinto all'NCEU F. 143 P.IIa n.118 sub 3-4-5 ubicato in c.da Conocchiola in agro del Comune di Lucera, insite sulla particella 118 di estensione pari a 2.580 mq, mentre originariamente insisteva sulla particella 141 di estensione pari a 65.465 mq.

Attualmente i fabbricati ricadono con la loro area di sedime in Zona CRM.br- Contesto rurale multifunzionale della bonifica e della riforma agraria del vigente PUG con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- opere per il mantenimento delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, i seguenti parametri:
 - Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000;
 - Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massimo: iff=0,03 mc/mq da destinare eventualmente alla residenza funzionale alla azienda agricola nella misura massima.
 - H - altezza massima: residenza = 7,00 ml;
 - produzione 7,00 ml; (salvo impianti speciali, quali silos, ecc);
 - Df – Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 10 ml;
 - Dc – distanza dai confini: minimo di 5,0 ml; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza
 - Ds – distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada con un min 10 ml;

mentre alla (presumibile) epoca di realizzazione di detti manufatti, il fabbricato ricadeva in zona agricola dell'allora vigente PRG del Comune di Lucera con le seguenti prescrizioni di R.E. in vigore:

Sf - superficie fondiaria minima	5.000 mq
indice di fabbricabilità	0,03 mc./mq.
altezza massima	7,00 mt.
distacco dai confini	5,00 mt
distacco dalle strade di tipo "F"	10,00 mt

Tenuto conto delle prescrizioni dell'attuale strumento urbanistico e del precedente, e sulla scorta di quanto accertato presso l'UTC di Lucera, si è verificato che la Tettoia chiusa in legno e i depositi risultano conformi ad entrambi gli strumenti urbanistici relativamente



all'altezza massima, mentre non rispettano la doppia conformità relativamente all'estensione del lotto minimo, in quanto la particella 118 su cui insistono i manufatti edilizi presenta una estensione di 2.580 mq che è inferiore sia alla dimensione minima prevista dal vigente PUG (Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000) che alla dimensione minima prevista dall'allora PRG (Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000); tale condizione risulta preclusiva e sostanziale per la verifica della cosiddetta "doppia conformità" prevista dall'istituto della sanatoria.

Pertanto, ad oggi, per i manufatti edilizi in questione NON sarebbe percorribile la procedura di Accertamento di conformità di cui all'art. 36 (e anche 37) del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01, cosiddetta "*sanatoria ordinaria*", consistente nella regolarizzazione di abusi "*formali*", in quanto le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, NON sono conformi alla disciplina urbanistica attualmente vigente né a quella vigente al momento dell'abuso, quindi NON soddisfano la cosiddetta "*doppia conformità*".

I suddetti immobili, non essendo sanabili, vengono stimati applicando un coefficiente riduttivo "c" che tiene in conto delle rilevate difformità Urbanistiche. (v. All. O)

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI ABUSI MINORI

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato, con la realizzazione di un bagno
- collegamento tra piano terra e piano primo-sottotetto mediante la presenza di un foro nel solaio del piano sottotetto e scala interna autoportante in acciaio:
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo-sottotetto, che risulta diviso in tre camere con annesso bagno e cucina ed utilizzato come abitazione.:

Tali difformità rientrano tra gli abusi minori (difformità parziale), ad esempio piccole modifiche interne: *spostamento o demolizione di tramezzi, realizzazione di nuovi bagni,*



apertura o chiusura porta, quando gli interventi costruttivi, pur se autorizzati, sono realizzati con modalità diverse, che incidono solo su elementi particolari e non essenziali della costruzione. In questi casi è possibile regolarizzare i suddetti manufatti edilizi mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 2001, i cui costi restano a carico dell'acquirente (compreso oneri e diritti di segreteria comunali) e, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "c" (mancanza agibilità e difformità Urbanistiche) (v. All. O).

In definitiva, per la risoluzione delle difformità urbanistiche riscontrate e quelle non rilevate, salvo ulteriori elementi non emersi dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, si deve procedere come precedentemente descritto o in alternativa si deve procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto assentito. Per entrambe le soluzioni i costi, comprensivi di oneri, sanzioni, spese tecniche e opere edili, restano a carico dell'acquirente e, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "c" (mancanza agibilità e difformità Urbanistiche) (v. All. O).

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Il certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto, non è stato rinvenuto in quanto la pratica edilizia non è stata conclusa. (v. All. I)

Pertanto, salvo ulteriori elementi non emersi dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, successivamente alla regolarizzazione urbanistica, si può procedere al completamento della pratica urbanistica mediante segnalazione certificata d'agibilità (SCA), i cui costi restano a carico dell'acquirente e sono stati forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c". (v. All: O)



10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agazia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia gli immobili risultano regolarmente accatastati e i dati corrispondono a quelli attuali.

Le planimetrie catastali presentano lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità è necessario procedere dapprima alla regolarizzazione urbanistica, come esposto al precedente parag. 10.1, e successivamente procedere alla variazione catastale con l'aggiornamento delle planimetrie i cui costi restano a carico dell'acquirente e, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "b" (vizi occulti, spese condominiali insolute, difformità catastali) (v. All. O).

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LUCERA, la sottoscritta CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto la stessa ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. All. P)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
LUCERA	FG	219	1473	D

Lucera, marzo 2023

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Claudia FORTUNATI




CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 1

Tipologia	Fabbricato su tre livelli destinato ad abitazione, con circostante corte di pertinenza e locale deposito
Descrizione Fabbricato	<p>Fabbricato di complessivi mq xxx con circostante corte di pertinenza della superficie di mq 2.274 sito in agro di Lucera (FG) composto di: un locale di sgombero con annesso bagno al piano interrato, cinque vani ed accessori in piano terra, un sottotetto parzialmente praticabile a livello del primo piano costituito da due vani ed accessori (cucina e bagno); avente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Struttura portante mista in muratura e cemento armato;- Copertura a tetto- Solai del tipo misto in latero-cemento- Tamponature esterne in muratura di tufo interno e mattoni intonacate e pitturate- Tramezzature: in mattoni forati intonacate e pitturate.- Scala interna con struttura metallica autoportante e gradini in legno (p. T-1)- Scala esterna a chiocciola in ferro battuto autoportante- Scala interna (p. T – S1) in c.a. gettata in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro battuto.- Ascensore esterno, con struttura metallica, a norma disabili.- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterno.
Composizione Appartamento	<p>➤ Fabbricato per civile abitazione (F. 143 p.lla 118 sub 3)</p> <ul style="list-style-type: none">• Piano terra: salone, con camino a legna, tre camere da letto, cucina con annesso cucinino e ripostiglio, due bagni, corridoio di disimpegno, porticato sul lato ovest; tettoia in legno chiusa perimetralmente di mq 43 posto in adiacenza al fabbricato <p>Altezza interna utile p. T: h=3,05 m</p> <ul style="list-style-type: none">• Piano sottostrada: locale unico con annesso bagno <p>Altezza interna utile p. S1: h=2,95 m</p> <ul style="list-style-type: none">• Piano primo sottotetto praticabile: zona giorno con annessa veranda, due camere da letto e un bagno <p>Altezza interna utile: h_{max} =2,85 m su un lato e h_{max} =2,65 m su altro lato</p> <p>➤ Deposito (F. 143 p.lla 118 sub 4)</p> <p>è composto da: due camere ed un bagno</p> <p>Altezza interna utile</p> <p>1^a camera h_{max} =3,10 m h_{min}=2,30 m</p> <p>2^a camera h_{max} =3,20 m h_{min}=2,05 m</p>



<p>Finiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fabbricato per civile abitazione (F. 143 p.lla 118 sub 3) <ul style="list-style-type: none"> • Pavimenti: marmo colore chiaro • Pareti intonacate e pitturate • Cucina: rivestimenti in ceramica e pavimento in cotto • Bagni: <ul style="list-style-type: none"> Rivestimento in di gres porcellanato effetto mosaico Pavimento piastrelle in gres Sanitari: lavabo, bidet, vaso, piatto doccia in ceramica • Infissi esterni (finestre) in pvc di colore bianco con apertura scorrevole, dotati di vetro-camera e grate di protezione esterne in ferro. • Infissi interni (porte): in legno massello colore bianco; • Porta d'ingresso: blindata, rivestita con pannelli in legno. • Corte di pertinenza: parzialmente pavimentata con piastrelle di cemento granigliato • Portico con tettoia in legno • Tettoia in legno chiusa posta in adiacenza al fabbricato ➤ Deposito (F. 143 p.lla 118 sub 4) <ul style="list-style-type: none"> • Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato colore chiaro • Pareti intonacate e pitturate • Bagni: <ul style="list-style-type: none"> Rivestimento in piastrelle di gres porcellanato Sanitari: lavabo, bidet, vaso, piatto doccia in ceramica • Infissi esterni (finestre) in pvc di colore bianco con apertura scorrevole, dotati di vetro-camera e grate di protezione esterne in ferro. • Infissi interni (porte): in legno tamburato; • Porta d'ingresso: porta finestra in pvc con cancello esterno. • Tettoia esterna in legno e rivestimento in tegoli i
<p>Dotazione impiantistica</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fabbricato per civile abitazione (F. 143 p.lla 118 sub 3) <ul style="list-style-type: none"> • Impianto elettrico sottotraccia • Impianto idrico - fognario non collegato alla rete pubblica • Impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, alimentato da caldaia gpl. • Camino a legna • Impianto smaltimento liquami realizzato con vasca IMHOFF ➤ Deposito (F. 143 p.lla 118 sub 4) <ul style="list-style-type: none"> - Impianto elettrico parzialmente sottotraccia - Impianto idrico – fognario <p>Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre non è stata rinvenuta alcuna certificazioni dei suddetti impianti, né attestazione revisione caldaia</p>
<p>Stato di Manutenzione e Conservazione</p>	<p>molto buono</p>
<p>Ubicazione</p>	<p>Il bene pignorato è sito in agro di Lucera (FG) in Località Conocchiola a circa 18 km dalla città di Lucera da cui è raggiungibile percorrendo la SP116 e</p>



Accessi	<p>SP115 e a circa 9 km dalla città di Foggia da cui è raggiungibile percorrendo la SP115.</p> <p>L'accesso avviene da strada locale che si diparte dalla SP115 e quindi da stradina privata che insiste sulla stessa particella 118,.</p>
Confini	<p>Il lotto confina con proprietà [redacted] per più lati, unità immobiliare descritta al punto 2 (F. 143 - p.lla 118 - sub 4 di proprietà dei debitori), salvo altri</p>
Dati catastali	<p>➤ Fabbricato per civile abitazione</p> <p>Foglio 143 particella 118 sub.3 Localita' Conocchiola n. SNC Piano S1-T - 1 cat..A/7 cl.U cons. v.18 r.c.Euro 2.231,09</p> <p>➤ Deposito</p> <p>Foglio 143 particella 118 sub.4 Localita' Conocchiola n. SNC Piano T cat..C/2 cl.3 cons. 70 mq r.c.Euro 173,53</p>
Proprietari	<ul style="list-style-type: none"> • [redacted] • [redacted]
Titolo di Provenienza	<p>Atto di Compravendita a rogito del notaio Fabrizio PASCUCCI di Orta Nova (FG) del [redacted] Rep. N. [redacted] Racc. n. [redacted] trascritto a Lucera (FG) il [redacted]</p>
Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted] ai nn. [redacted] • PRELIMINARE DI VENDITA trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] • IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted].
Stato di possesso e occupazione	<p>A tutt'oggi gli immobili in oggetto sono nel possesso di</p> <ul style="list-style-type: none"> - [redacted] - [redacted] <p>e sono utilizzati da questi e dalla loro famiglia come abitazione principale.</p>
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>Fabbricati ricadenti in zona CRM.br- Contesto rurale multifunzionale della bonifica e della riforma agraria</p> <p>Concessione in Sanatoria n. 1834 del 08/04/1993</p> <p>Concessione Edilizia n. 3230 del 22/03/1999</p> <p>Difformità urbanistiche:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> • scala esterna a chiocciola in metallo che collega il piano strada con il piano primo-sottotetto; • ascensore esterno che collega il piano strada con il piano primo-sottotetto • tettoia in legno aperta nella zona ingresso-portico laterale del fabbricato principale <u>regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 2001</u> • Tettoia in legno, chiusa perimetralmente, in adiacenza al fabbricato principale • Ampliamento del locale deposito (sub 4) <u>non sanabili</u> • diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato • collegamento tra piano terra e piano primo-sottotetto mediante la presenza di un foro nel solaio del piano sottotetto e scala interna autoportante in acciaio • diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo-sottotetto <u>regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 2001</u>
Conformità Catastale	<p>gli immobili risultano regolarmente accatastrati, i dati corrispondono a quelli attuali.</p> <p>Difformità catastali</p> <p>lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi</p>
Agibilità	Non rinvenuta
Superficie commerciale complessiva	v. all O
Valore di stima	€ 625.000,00

Lucera, marzo/2023

Il C.T.U.

In. Claudia Fortunati

