

TRIBUNALE di FOGGIA

Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Ufficio

R.G.Es. n° 104/15

Vs

RELAZIONE DI STIMA

G.E. Dott.ssa RIGNANESE

C.T.U. Dott. Agr. G. Curcelli



LA RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott. S. Rignanesi, con ordinanza del 25/9/17, nominava esperto di ufficio il sottoscritto, **Dott. Agr. Giovanni Curcelli** regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Foggia al n°170, al fine di procedere, con relazione scritta, alla stima dell'esecuto convocandolo per il successivo giorno 09/01/18, onde riceverne il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c.

Lo scrivente, all'udienza di cui sopra, dopo aver giurato davanti al predetto G.E., prendeva atto dei seguenti quesiti postigli dallo stesso G.E.:

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificato delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, 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 alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per* relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non



è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto^{a)}) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – *ter* alla verifica della 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, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile^{b)};

1) – *quater* alla verifica di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) – *quinques* alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, ma 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) all'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* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI,

^{a)} 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.

^{b)} In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.



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 staggitto/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali degli 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 d'impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni^c in base al loro 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 per l'assenza della garanzia per i 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

^c L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del, prezzo base e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggitto in lotti separati: Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.



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* alla specificazione, 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) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla 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 all'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) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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;
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) 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 pertinenze e fabbricati;
- 11) alla verifica, 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 staggito, provvedendo, qualora 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 risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico e quantificare i costi occorrenti;



- b. verificare le 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 01/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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 abitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive le suddette opere, precisando se siano più 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 gl'**immobili ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gl'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 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 sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'at. 1-*quarter* 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 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 (mper i terreni: foglio, particella, estensione ne tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero 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 conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota:.

La G.E assegnava, al sottoscritto, il termine fino al 20/3/18 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivaste ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

Infine, per favorire un accordo tra le parti, lo scrivente chiedeva alla G.E, n° 1 proroga di gg. 25, dal giorno 06/3 per la consegna dell'elaborato peritale.

Risposta ai quesiti

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito con invito a mezzo pec, **raccomandate a.r. del 08//02/17 e pec**, comunicava alle parti – debitore esecutato e creditore procedente – di aver fissato per il giorno 01/02 c.a., alle ore 09:30, la data del sopralluogo; non presentandosi nessuno, le parti venivano convocate per il successivo giorno 12 e,



ripetendosi l'assenza, per il successivo giorno 23; in tale occasione i Sigg. Piserchia rappresentavano allo scrivente la volontà di giungere ad un accordo con la BPER e, pertanto, le operazioni peritali venivano rinviate al 06/3 c.a., stessa ora: in tale giorno iniziavano le operazioni peritali.

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Foggia

1) CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.

1.1. Documentazione completa

1.bis. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI^d:

Descrizione del bene secondo le attuali, e nel ventennio, risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari):

Alla data del 18/5/15, i beni eseguiti risultano pervenuti alla Sig.ra
esecutata, mediante atto di acquisto, a rogito del Notaio F.P. Pepe in data 06/9/93, rep n° 25763,

^dRicostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



trascritto a Foggia il 22/9/93 Reg.Part. n° 12643 Reg. Gen n° 15158, da

(FG

14/1/321).

La particella n° 491, in Catasto Fabbricati, deriva da nuova costruzione sulla particella n° 491 del Catasto Terreni, giusta costituzione del 19/12/03 n° 2363.1/2003 prot. n° 347612 e successive variazioni in data 04/11/04 n° 20977.1/2004 prot. n° FG0235582 per rettifica di classamento Prot. n° 347612/03 e del 28/8/2013 – superfici art. 14 D.L. 201/2011.

Le particelle distinte in Catasto Terreni con i nn. 4791, 438, 434, 440, derivano dalla soppressione delle part.lle 432, 24, 29, giusto frazionamento del 10/5/93 n° 190.1/1993.

L'intestazione catastale della part.lla n° 155 non risulta volturata in catasto a nome della
Sig.ra la quale ha acquistato la quota di 2/70 con atto di cui al 1° cpv di questa
pagina.

1.ter CORRISPONDENZA ATTI CATASTALI

I dati catastali non corrispondono, se non per la part.lla n°491, a quelli riportati nell'atto di pignoramento in quanto sulla part.lla 438, seminativo, è stato realizzato un immobile che, al momento, è abusivo; le particelle 434 e 440, seminativo, sono in realtà una strada che collega la part.lla 155 alla 491 e, da questa, alla 438; la stessa part.lla 155, seminativo e uliveto, è in parte una strada asfaltata – collega la S.P. 105, Foggia Ascoli S. a varie villette e le 434 e 440 – e in parte un tratturello (Vedi foto satellitare).

1.querter SUSSISTENZA DI ALTRTE PROCEDURE ESECUTIVE

Non sussistono altri procedimenti esecutivi gravanti sullo stesso immobile



2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.1 Proprietà, per intero, dell'immobile uso abitativo sito in nel comune di **Foggia** in Via Ascoli

S. Km. 6 C.da Rautella – p.lle 491 e 438 — , proprietà per $\frac{1}{4}$ per terreno (strada) –part.lle 434 e 440 –, e per $\frac{1}{35}$ (strada e tratturo) – part..lla 155 –.

2.2 Identificato in catasto: **foglio n° 184:**

- in Catasto Fabbricati, part.lla n° **491**, categoria A/7 Classe 1, 9 vani, superf. m² 189 – al netto delle aree scoperte m² 160 – Rendita € 790,18;
- in Catasto terreni, part.lla **491**, Ente urbano, di are 15,64 (graffato con il fabbricato, sempre sulla 491);
- part.lla **438**, Sem. I, di are 07.82, R.D. € 4,85 R.A. € 2,63;
- part.lla **434**, Sem. 3, di are 02.90, R.D. € 1,35 R.A. € 0,82
- part.lla **440**, Sem. 2, di ca 12, R.D. 0,07 R.A. 0,04;
- part.lla **155 AA** Sem 3 di are 23,44 R.D. € 10,90 R.A. 6,66
- part.lla **155 AB**, Sem 1, di are 05,35 R.D. € 4,14 R.A. € 1,66.

Le part.lle n° 438 e 491 appartengono per intero alla Sig.ra _____ eseguita; le

part.lle n° 434 e 440 sono in ditta

ognuno per $\frac{1}{4}$; la partt.lla n° 155 è in ditta

ognuna per 34/756, per 30/756 in regime di separazione dei beni,

per 102/756, per 204/756,



(01/01/67), e (24/02/62), ognuno per 24/756,

per 91/756, 36/756 e per 102/756.

2.3 Coerenze del corpo unico formato dalle particelle 438 e 491 (le altre, essendo strade, confinano con i numerosi proprietari delle ville o terreni limitrofi alle strade): nordovest con proprietà a sudovest con proprietà a surdest con a nordest con proprietà

2.4 Le spese condominiali non ci sono essendo la villetta unifamiliare; per le strade, le spese, quando ci sono, vengono divise bonariamente

2) – *bis* **ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO CON FOTO SATELLITARI**

L'ortofoto, che si acclude, mostra la pianta del fabbricato perfettamente sovrapponibile alla planimetria catastale (Ortofoto).

3) **DESCRIZIONE DEL BENE STAGGITO**

Il bene di cui trattasi, distante km 7 dal centro abitato di Foggia, è costituito, principalmente, da una villetta unifamiliare, su 2 piani per complessivi m² 160, più m² 29 di pertinenze (balconi, veranda, porticato); tale immobile (Vedi foto dall'1 al 5, quelle interne è stato vietato di farle); tale manufatto, in c.a. è in buono stato di manutenzione, è interamente circondato da t che permette un facile parcheggio; il piano rialzato è costituito da ingresso/soggiorno, camera da letto, cucina abitabile e bagno e da una scala a chiocciola che porta al 1° piano; questo è costituito da un disimpegno, 2 camere da letto e 1 bagno; al piano rialzato si accede tramite una scalinata e attraversando un portico, mentre il 1° piano è dotato di un ampio terrazzo; le rifiniture sono buone e,



all'esterno è presente, sul retro della villetta, un serbatoio di gas GPL per riscaldamento e cucina (Foto 6); sul lato dx della facciata principale, è presente una vasca IMHOFF (In basso della foto 7).

Il portico, per circa la metà, è occupato da un ampliamento della cucina e del bagno, difformi dalla planimetria e, al momento, non autorizzato ma sanabile se fosse libera parte della particella su cui insiste il fabbricato e la particella n° 438. Questa è occupata, come parte della precedente 491, da una costruzione abusiva formata da una villetta di un solo piano e da un'altra di 2 piani fuori terra (Foto 7): l'esecutata ha dichiarato che tali manufatti non sono nella sua disponibilità, e quindi, non si è potuto accedere.

Tutte le predette costruzioni sono circondate da recinzione e si accede mediante cancello comandato elettricamente e che serve tutti i fabbricati.

L'acqua potabile, e per tutti i servizi della casa, a detta del Sig. _____ e mediante un accordo bonario, è prelevata da un pozzo artesiano ubicato sulla limitrofa proprietà

Alla villetta, come ai manufatti abusivi, si accede tramite la S. P. n° 105 –Foggia Ascoli S. – per poi deviare, al Km 6, per C.da Rautella e percorrendo, per qualche centinaio di metri, una strada asfaltata fino alla deviazione, a sx, per qualche decina di metri su una stradina asfaltata che si ferma proprio davanti all'ingresso del complesso.

Tali strade sono proprio le particelle n° 434, 440 e 155; quest'ultima prosegue, con un tratturello, nei campi limitrofi.

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

4.1. Criterio di Stima



L'immobile, come gli altri, sarà stimato secondo l'aspetto economico valore di mercato per cui sono stati presi in considerazione tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci determinanti nella valutazione di un bene cui è l'esecuto.

Come procedimento estimativo è stato scelto quello per confronto diretto, prendendo come parametro tecnico la superficie: il metroquadrato e pertanto si può utilizzare la nota formula:

$$V_m = V_0 + A - D \quad (1)$$

dove V_m = valore di mercato, V_0 = valore ordinario del bene, A = aggiunte, D = detrazioni.

Il **valore ordinario** è il valore che il mercato attribuisce al bene che è simile ad altri, con le stesse caratteristiche, senza particolarità che lo possano distinguere, quindi *ordinario, normale*; se ci sono delle differenze più o meno marcate, queste vanno sommate, *aggiunte*, se ne incrementano il valore, o detratte, *detrazioni*, se lo diminuiscono.

4.2. Fonti di informazione

OMI (osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio), Agenzie immobiliari da cui si è ricavato la seguente tabella:

Agenzia	Prezzo €	Superficie m ²	Ubicazione
trovit	150.000,00	259	Salice
	220.000,00	220	Salice nuovo
	200.000,00	300	Salice nuovo
	130.000,00	200	Salice
	220.000,00	220	Salice, C.da Rautella
	165.000,00	118	Salice
	160.000,00	210	Via Troia



Viggiano	180.000,00	100	S.P. 105
TOTALI	1.425.000,00	1.627	

Prezzo medio ordinario = € 1.425.000,00/ mq 1.627 = **€/mq 875,85**

4.3. Valutazione del bene staggito

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore ordinario del bene di cui trattasi, la villetta, è, presumibilmente, pari a €/m² 875,85 x m² (160 + 29 x 0,25) = **€ 146.485,91**; a questo occorre sommare il valore della strada (part.lla 155, in parte) che congiunge la S.P. 105 con l'altra (part.lle 434 e 440), perpendicolare alla prima, più corta, che congiunge sempre la prima con l'ingresso alla villetta di cui trattasi; tali strade, essendo complementari al valore della villetta, saranno valutate a corpo, per cui **alla prima**, più lunga e "più funzionale", per buona parte asfaltata e in buone condizioni di manutenzione, si può, ragionevolmente attribuire un **valore**, all'incirca pari al valore di costruzione, di **€ 8.500,00** e **alla seconda**, più corta e nelle stesse condizioni di manutenzione, un valore di **€ 3.000,00**, per cui le quote saranno: € 8.500 x 1/35 = **€ 242,86** e € 3.000,00 x 1/4 = **€ 750,00**.

Il probabile **valore ordinario** del bene staggito sarà, pertanto, uguale a

$$€ 146.485,91 + € 242,86 + € 750,00 = \mathbf{€ 147.478,77}$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Le **detrazioni** determinano una diminuzione del: 38% per l'abbattimento dei manufatti abusivi, 5% per l'alea della reperibilità dell'acqua ad uso domestico, per un **totale del 43% %**.



Aggiunte: 6% vicinanza al centro cittadino e la facilità di raggiungimento, 1% buone condizioni di manutenzione, 1% buone condizioni delle strade di accesso, 0,5% perchè unifamiliare, per un totale del **8,5%**; per cui il più probabile valore di mercato dell'appartamento, ragionevolmente sarà:

€ 147.478,77 x (1 - 0,43 + 0,085) = € 96.598,59 che si arrotonda a € 96.500,00, (diconsi novantaseimilamilacinquecento/00).

6) IMMOBILE POSTO IN VENDITA

Immobile sito in Foggia al km 6 di Via Ascoli S., C.da Rautella, in catasto al foglio n° 184, per **piena proprietà**, sulla villetta insistente sulle particelle 438 e 491, **proprietà di 1/4** del terreno, strada, facente parte delle particelle n° 434 e 440, e di 1/35 del terreno, strada, facente parte della particella 155.

7) STATO DI POSSESSO:

Il bene staggito è occupato dai coniugi _____ mentre la parte abusiva da familiari, non meglio identificati. **Le particerlle 155, 434,440 sono utilizzate, quali strade, da più soggetti.**

8) FORMALITA' ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Il bene staggito è gravato:

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Reg.Part. 5045 Reg.Gen. 30293 del 10/12/2004**, per la somma di € 120.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 60.000,00 da restituire in anni 15, a favore: **BANCA DEL MONTE DI**



FOGGIA S.P.A. con sede a FOGGIA; a carico: tra l'altro

nata a

Foggia il 30/08/1963.

Grava: la piena proprietà dell'intero del mappale 491 e delle particelle 491 e 438, la piena proprietà di ¼ delle particelle 434 e 440, la piena proprietà di 1/35 della particella 155.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg.Part. 1430 Reg.Gen. 9090 del 09/04/2004, per la somma di € 200.000,00 a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 da restituire in anni 15, a favore: **BANCA DEL MONTE DI FOGGIA S.P.A.** con sede a FOGGIA, a carico: tra l'altro nata a Foggia il

Grava: la piena proprietà dell'intero del mappale 491 e delle particelle 491 e 438, la piena proprietà di ¼ delle particelle 434 e 440, la piena proprietà di 1/35 della particella 155.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Reg.Part. n° 3197, Reg. Gen. n° 4110 del 17/3/15, a favore della Banca popolare dell'Emilia e Romagna Soc.Coop., con sede in Modena e a carico di

esecutata, con il Titolo: Atto di Pignoramento del Tribunale di Foggia del 24/01/2015 Rep. N° 150/2015 e grava sulla piena proprietà dell'intero mappale 491 e delle particelle 491 e 438, la piena proprietà di ¼ delle part.ile 434 e 440, la piena proprietà di 1/35 della part.lla 155.

9) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Al momento non risultano altri vincoli



10) REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICO e CATASTALE

- La costruzione della villetta di cui è stato determinato il valore, edificata abusivamente nel 1994, è **stata sanata** mediante sanata con concessione del 13/02/04 (Pratica Sanatoria n° 1329/95, n° 8/2004 del registro).
- Le restanti costruzioni sono abusive.
- Le particelle n° 155, 434, 440 e 438, a differenza della qualificazione catastale (terreno agricolo), sono occupate da strade asfaltate (la 155 in massima parte, per poi diventare un tratturello che si perde nei campi) e l'ultima, insieme a parte della 491, da costruzioni abusive.
- Tutte le particelle ricadono in **Zona E – Area agricola** (artt. 16 ÷ 28 delle N.T.A. del vigente P.R.G.)–.

10. CLASSE ENERGETICA

L'immobile di cui trattasi, appartiene alla **classe energetica G**.



RIEPILOGO

LOTTO UNICO	
Villetta unifamiliare e strade di accesso	
Sommatoria descrizione	Villetta di complessivi m ² 189 lordi, disposta su 2 piani, in buone condizioni di manutenzione, strade di accesso e costruzioni abusive.
Comune	Foggia
Via	Ascoli Satriano km 6 C.da Rautella
Agenzia del Territorio	Foglio n° 184 p.lle n° 155, 434, 438, 440, 491
Proprietà	per le 438 e 491 per 1/1, per le 434 e 440 per 1/4, e per la 155 per 1/35
Provenienza	Alla data del 18/5/15, i beni eseguiti risultano pervenuti alla Sig.ra eseguita, mediante atto di acquisto, a rogito del Notaio F.P. Pepe in data 06/9/93, rep n° 25763, trascritto a Foggia il 22/9/93 Reg.Part. n° 12643 Reg. Gen n° 15158, da (FG 14/1/321). La particella n° 491, in Catasto Fabbricati, deriva da nuova costruzione sulla particella n° 491 del Catasto Terreni, giusta costituzione del 19/12/03 n° 2363.1/2003 prot. n° 347612 e successive variazioni in data 04/11/04 n° 20977.1/2004 prot. n° FG0235582 per rettifica di classamento prop. Prot. n° 347612/03 e del 28/8/2013 – superfici art. 14 D.L. 201/2011. Le particelle distinte in Catasto Terreni con i nn. 4791, 438, 434, 440, derivano dalla soppressione delle part.lle 432, 24, 29, giusto frazionamento del 10/5/93 n° 190.1/1993. L'intestazione catastale della part.lla n° 155 non risulta volturata in catasto a nome della Sig.ra la quale ha acquistato la quota di 2/70 con atto di cui sopra.



Iscrizioni e trascrizioni	ISCRIZIONI: <u>Ipoteca volontaria</u> iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg.Part. 5045 Reg.Gen. 30293 del 10/12/2004, per la somma di € 120.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 60.000,00 da restituire in anni 15, a favore: BANCA DEL MONTE DI FOGGIA S.P.A. con sede a FOGGIA; a carico: tra l'altro nata a Foggia il 30/08/1963. Grava: la piena proprietà dell'intero del mappale 491 e delle particelle 491 e 438, la piena proprietà di ¼ delle particelle 434 e 440, la piena proprietà di 1/35 della particella 155. <u>Ipoteca volontaria</u> iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg.Part. 1430 Reg.Gen. 9090 del 09/04/2004, per la somma di € 200.000,00 a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 da restituire in anni 15, a favore: BANCA DEL MONTE DI FOGGIA S.P.A. con sede a FOGGIA, a carico: tra l'altro nata a Foggia il 30/08/1963. Grava: la piena proprietà dell'intero del mappale 491 e delle particelle 491 e 438, la piena proprietà di ¼ delle particelle 434 e 440, la piena proprietà di 1/35 della particella 155. TRASCRIZIONI Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Reg.Part. n° 3197, Reg. Gen. n° 4110 del 17/3/15, a favore della Banca popolare dell'Emilia e Romagna Soc.Coop., con sede in Modena e a carico di eseguita, con il
---------------------------	---



	Titolo: Atto di Pignoramento del Tribunale di Foggia del 24/01/2015 Rep. N° 150/2015 e grava sulla piena proprietà dell'intero mappale 491 e delle particelle 491 e 438, la piena proprietà di ¼ delle part.lle 434 e 440, la piena proprietà di 1/35 della part.lla 155.
Stato di occupazione	Occupato da _____ eseguita.
Regolarità edilizia	Sanatoria del 13/02/2004, abusivi gli altri fabbricati
Regolarità catastale	c'è difformità perché le part.lle 155, 434 e 440 sono strade anziché terreno agricolo, così come la 438, che è occupata da costruzione abusive che si estendono anche su parte della 491.
Valore del bene eseguito	€ 96.500,00
Quota da porre all'asta	1000/1000 delle part.lle 438 e 491, delle 434 e 440 sarà ¼ e della 155 sarà 1/35
Valore quota	€ 96.500,00 (trentaduemila/00)

Tanto il sottoscritto doveva per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Foggia 19/3/18

Il perito
Dott.Agr.G. Curcelli

Si allega:

- 1) Planimetria della villetta;
- 2) Planimetria dei terreni;
- 3) Ortofoto;
- 4) Foto satellitare
- 5) 7 foto digitali;
- 6) CDU;
- 7) 1 certificato energetico;
- 8) Verbale



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. 347612 del 19/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Localita' Ruatella

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 184

Particella: 491

Subalterno:

Compilata da:
Fiore GaetanoIscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Foggia

N. 1088

Scheda n. 1

Scala 1: 500

PIANO TERRA

Abitazione

h = 2.90 m

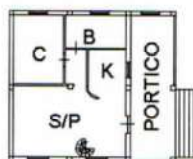
PIANO PRIMO

Abitazione

hm= 2.20 m



CORTE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2018 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 184 Particella: 491 > - Sub:
CONTRADA INCORONATA piano: T-I;

Ultima Planimetria in atti





**COMUNE DI FOGGIA
SERVIZIO URBANISTICA**

Palazzo di Città – Corso Garibaldi, n. 58 – Piano 3° – 71121 Foggia – Tel. Central. 0881 792111 – Cod. Fisc. 00363460718

Prot. Gen. n. 13853

Foggia, lì 08-02-2018

OGGETTO : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Vista la domanda presentata in data 07-02-2018 dal Dott. Agr. Giovanni CURCELLI, in qualità di C.T.U., registrata al prot. gen. n. 13212, intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica del terreno, catastalmente individuato al foglio di mappa n. 184, particelle nn. 155, 434, 438, 440, 491;

Vista la documentazione catastale allegata alla predetta domanda;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente, approvato definitivamente con delibera di Giunta Regionale n. 1005 del 20-07-2001, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 206 del 05-09-2001, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 138 del 10-09-2001 e successivo avviso sindacale del 27-09-2001 di deposito, presso questa Sezione, dei relativi atti;

Vista la Deliberazione Regionale n. 154 del 10-02-2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 37 del 10-03-2009 e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 62 del 16-03-2009, con la quale, la Giunta Regionale, ha preso atto dell'adeguamento degli atti ed elaborati del P.R.G. del Comune di Foggia alle condizioni e prescrizioni introdotte dalla Giunta Regionale con delibere n. 7914 dell'11-11-1997 e n. 1005 del 20-07-2001, operato dal Comune con la delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 02-10-2008, con l'introduzione negli atti stessi delle precisazioni di cui ai punti 1) punto f) - zona B3 – 2) punto g) - zona B4 - Borgate – 3) lettera F) Zone produttive - lettera G) Elaborati grafici e ricognizione fisico - giuridica – 4) Nuovi elaborati di P.R.G., in relazione riportati e da intendersi integralmente trascritti nel deliberato;

Visti gli artt. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 30 – Lottizzazione abusiva – del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A);

SI CERTIFICA

che, il terreno individuato in Catasto al foglio di mappa n. **184**, particelle nn. **155, 434, 438, 440, 491**, in base al vigente P.R.G. del Comune di Foggia, ricade in **Zona E – Area Agricola** (artt. 16+28 delle N.T.A. del vigente P.R.G.).

I parametri ed indici di riferimento nella Zona E sono i seguenti:

- lotto edificabile minimo : 10.000 mq.;
- indice fondiario massimo : 0,03 mc./mq.; quest'ultimo non può essere applicato ad aree già asservite o comunque pertinenti agli edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G., se non per ampliamenti degli stessi (art. 50 delle N.T.A.);
- altezza massima dei fabbricati : 9,00 mt.;
- distanza minima dai confini : 10,00 mt.;
- distanza minima dal confine stradale : 10,00 mt., e comunque nel rispetto del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Sono fatte salve, per quanto attiene l'adeguamento degli atti ed elaborati del P.R.G. del Comune di Foggia, le precisazioni regionali riportate nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 154 del 10-02-2009 di cui ai punti 1) punto f) - zona B3 – 2) punto g) - zona B4 - Borgate – 3) lettera F) Zone produttive - lettera G) Elaborati grafici e ricognizione fisico - giuridica – 4) Nuovi elaborati di P.R.G.





**COMUNE DI FOGGIA
SERVIZIO URBANISTICA**

Palazzo di Città – Corso Garibaldi, n. 58 – Piano 3° – 71121 Foggia – Tel. Central. 0881 792111 – Cod. Fisc. 00363460718

Si precisa che:

- il medesimo terreno ricade negli ambiti di tutela indicati dal Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16-02-2015 e ss.mm.ii., come da seguente prospetto sintetico:

PPTR - Componenti culturali e insediative

Ulteriori contesti paesaggistici - Testimonianze della Stratificazione Insediativa : aree a rischio archeologico - Foglio di mappa n. 184, parte della particella n. 155 (si applicano gli indirizzi di cui all'art. 77, le direttive di cui all'art. 78 e le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 81, comma 3 ter, delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR approvato);

Ulteriori contesti paesaggistici - Area di rispetto delle componenti culturali e insediative : rete dei tratturi (Tratturello Foggia - Ascoli - Lavello) - Foglio di mappa n. 184, parte della particella n. 155, (si applicano gli indirizzi di cui all'art. 77, le direttive di cui all'art. 78 e le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 82 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR approvato);

- il medesimo terreno ricade negli ambiti di tutela indicati dal Piano Comunale dei Tratturi del Comune di Foggia, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 15-06-2011, come da seguente prospetto sintetico:

Aree annesse in ambito extraurbano - Tratturello Foggia - Ascoli - Lavello - Foglio di mappa n. 184, parte della particella n. 155 (si applicano le disposizioni previste dal P.C.T. approvato).

Il presente certificato si rilascia in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.

**L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
Geom. Alfonso DIPASQUALE**

**IL COORDINATORE SUE
Ing. Giuseppe CELA**



IL DIRIGENTE

Ing. Francesco Paolo AFFATATO