

TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

Sede legale: Lecce (LE)
Sede operativa: Taviano (LE)

N. Gen. 117/2017

Giudice Dr. Pietro Errede

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Vitantonio De Giorgi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1028 iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DGRVNT66H09E506Q- P.Iva 04448140758
con studio in Lecce Via N. Sauro, 87 tel. 08321693190 fax 08321790182
email: vitantonio.degiorgi@archiworldpec.it*

*Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi*



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vitantonio De Giorgi, con studio professionale in Lecce (LE) alla Via N. Sauro 87 ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Lecce con il numero di anzianità 1028, in data 28/09/17 veniva nominato CTU nella procedura in epigrafe. In data 04/10/17 prestavo giuramento e mi venivano formulati i seguenti quesiti:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*
2. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici ed impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile si dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione*
 - b) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene*
 - c) *Se i dati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*
4. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;*
7. *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi



8. *Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *Dica, nel caso l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c.e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*
12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
14. *Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di questo ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché le eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il 21/11/2017 alle ore 10,00, ne davo comunicazione scritta, a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato, tramite PEC all'avvocato della parte creditrice, [REDACTED]

In tale data mi recavo in Taviano alla SP 321 presso gli immobili oggetto di pignoramento, un lotto di terreno su cui insiste un'azienda floro/vivaistica, la [REDACTED] ed un fabbricato per funzioni produttive connessa all'attività agricola.

Sul posto trovavo il [REDACTED] il quale, dichiarando di non aver ancora ricevuto la raccomandata che preannunciava l'inizio delle operazioni peritali, permetteva l'accesso agli immobili.

Il [REDACTED] tuttavia, non in possesso della documentazione richiesta, dichiarava che, allo stato attuale, l'immobile risultava locato a terzi e, pertanto, chiedeva di rimandare le operazioni peritali alla data del 11/12/2017 per il sopralluogo e la consegna della documentazione richiesta (allegati).

*Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi*



In data 11/12/2017 mi recavo in Taviano alla SP 321 presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sul posto, come stabilito, era presente il Sig. [REDACTED] che permetteva l'accesso agli immobili ed ai vari ambienti che lo costituiscono.

Come si può evincere dall'allegato verbale di sopralluogo il [REDACTED] dichiarava che l'area vendita e l'ufficio (meglio descritti più avanti) e da lui definiti "avanserra", erano stati realizzati senza alcuna autorizzazione ed erano già oggetto di contestazione da parte del Comune di Taviano (allegati).

Il [REDACTED] dichiarava, altresì, che le strutture delle serre presenti, realizzate in difformità al progetto autorizzato, non sarebbero riconducibili alla sua proprietà ma alla società cui l'immobile risultava locato.

All'uopo forniva copia dell'allegato contratto di locazione stipulato in data 02 febbraio 2010 con la società [REDACTED] registrato a Casarano il 05 febbraio 2010 al n. 440 serie 3^a) (allegati).

Effettuate rilevazioni metriche e fotografiche degli immobili, rilevata la succitata difformità meglio esplicitata nel prosieguo della relazione, rimandavo le operazioni peritali a data da destinarsi.

Nei giorni successivi reperivo, presso il Comune di Taviano, certificazioni varie e titoli autorizzativi degli immobili oggetto di pignoramento.

RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

QUESITO n. 1

Verifichi, prima di ogni cosa, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

(A) Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole composto da un vasto locale al PT ed annessi vani accessori al PT e P1, ubicato in Taviano (LE) alla S.P. 321 (tratto Taviano/Casarano Loc. Massani) e riportato nel NCEU del Comune di Taviano (LE) al

<i>Fg. 15</i>	<i>P.IIa 269</i>	<i>sub -</i>	<i>cat. D/10</i>	<i>cl. -</i>	<i>cons. -</i>	<i>rendita € 528,00</i>
---------------	------------------	--------------	------------------	--------------	----------------	-------------------------

intestato a:

- [REDACTED] propr. per 1/1

(B) Lotto di terreno agricolo sito in agro di Taviano (LE) e riportato nel NCT del Comune di Taviano (LE) al

<i>Fg. 15</i>	<i>P.IIa 278</i>	<i>sub -</i>	<i>cat. Seminativo</i>	<i>Sup.</i>	<i>Redd. Dominic.</i>	<i>Redd. Agrario</i>
			<i>1</i>	<i>00 55 80</i>	<i>€ 34,58</i>	<i>€ 20,17</i>

intestato a:

- [REDACTED] propr. per 1/1

*Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi*



STORIA IPOTECARIA

Dette consistenze immobiliari sono pervenute al Sig. [REDACTED] in parte per successione legittima in morte del padre [REDACTED] apertasi il 27/06/86 (succ. n. 28 vol. 299 ufficio del registro di Casarano 27/12/86 e trascritta a Lecce il 02/12/87 ai numeri Reg, Gen. 37755 e Reg. Par. 31243) e successivo atto di donazione e divisione per Notar Antonio Novelli del 23/04/92 rep. 11229 registrato a Gallipoli in data 11/05/92 n. 924 e trascritto a Lecce in data 06/05/92 ai numeri Reg, gen. 18789-18792 e Reg. Par. 15154-15157.

Sui beni (A) e (B) si sono rilevate le seguenti formalità:

	NOTA	F/C	DATA	REG. GEN.	REG. PAR.
a	iscrizione	contro	04/02/10	4186	856
b	trascrizione	contro	16/02/10	5782	3785
c	annotazione		31/03/16	8839	1118
d	trascrizione	contro	27/02/17	7041	5463

- Ipoteca legale iscritta da Equitalia SpA per un importo di € 121.129,86 pari al doppio della somma di € 60.564,93.
- Costituzione di fondo patrimoniale – Atto a firma del Notaio Giuseppe De Pascalis del 01/02/10 rep. 10872 – tra [REDACTED] coniugati ed in regime di separazione dei beni, comprendente i beni immobili (A) e (B).
- Annotazione di sentenza di inefficacia: si dichiara l'inefficacia nei confronti di [REDACTED] dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale tra [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare per conto di [REDACTED] per la somma di € 57.981 oltre interessi legali e spese successive.

QUESITO n. 2

Descriva, previo accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici ed impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile si dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi



(A) Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole composto da un vasto locale al PT ed annessi vani accessori al PT e P1, ubicato in Taviano (LE) alla S.P. 321 (tratto Taviano/Casarano Loc. Massani) e riportato nel NCEU del Comune di Taviano (LE) al

Fg. 15	P.Ila 269	sub -	cat. D/10	cl. -	cons. -	rendita € 528,00
--------	-----------	-------	-----------	-------	---------	------------------

(B) Lotto di terreno agricolo sito in agro di Taviano (LE) e riportato nel NCT del Comune di Taviano (LE) al

Fg. 15	P.Ila 278	sub -	cat. Seminativo 1	Sup. 00 55 80	Redd. Dominic. € 34,58	Redd. Agrario € 20,17
--------	-----------	-------	-------------------	---------------	------------------------	-----------------------

Intestati a:

- [redacted] propr. per 1/1

I due cespiti fanno parte, secondo l'insegna presente sul prospetto, di un'azienda florovivaistica la '[redacted]

Trattasi di un'azienda florovivaistica, di circa mq 7180,00, comprendente un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, uno spazio espositivo per la vendita. n. 9 serre e terreno agricolo. Tutti i cespiti ricadono nel territorio del Comune di Taviano (LE) alla Località "Massani".



L'appezzamento è in un due corpi, pianeggianti per giacitura, di forma abbastanza regolare e risultano ben delimitati nei confini.

Gode di ampio fronte stradale e, nello spazio antistante la struttura, è presente un parcheggio destinato all'utenza.

Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi



Allo stato attuale si è rilevata la presenza di un capannone destinato ad attività produttive legate all'agricoltura, locali annessi come deposito stoccaggio prodotti chimici, spogliatoio, w.c., archivio (posto al P1 e raggiungibile tramite scala a chiocciola in ferro), **regolarmente accatastati ed autorizzati**, e strutture realizzate in maniera difforme dalle regolari autorizzazioni o totalmente abusive.

In particolare si è riscontrata la presenza di n. 9 serre (fig. 3/4 e 10/11) realizzate in difformità dalle regolari autorizzazioni, ed una struttura lignea con copertura di pannelli sandwich coibentati, atta alla vendita dei prodotti florovivaistici e ad ufficio, definita dal debitore esecutato come "avanserra" (fig.5/9), **del tutto priva di qualsiasi autorizzazione** (allegati).

Il cosiddetto deposito per lo stoccaggio di prodotti chimici viene utilizzato come un ufficio (fig. 12), diversamente da quanto indicato sulla planimetria catastale il vano spogliatoio comprende anche il wc (fig.14), mentre il vano destinato catastalmente a wc viene utilizzato per lo stoccaggio di prodotti chimici (fig.15). Al piano primo, invece, il locale destinato ad archivio viene utilizzato come abitazione (fig. 16).

Tutte le strutture risultano collegate in maniera da costituire un "continuum" coperto espositivo (fig. 10/11). Le serre, come il grosso capannone per la trasformazione, presentano pavimentazioni realizzate con blocchetti autobloccanti da esterno, la cosiddetta "avanserra", il deposito/ufficio, lo spogliatoio/wc e l'archivio/abitazione pavimentazione ceramica.

I serramenti presenti sono in materiale plastico o metallico. La struttura abusiva, definita avanzserra, presenta serramenti in legno e vetro, come anche la tramezzatura di separazione tra l'avanserra e l'ufficio. La struttura portante del fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, del deposito materiali chimici, dello spogliatoio/wc e dell'archivio al piano primo è in muratura con coperture in materiale plastico o solaio latero/cementizio.

Il fabbricato con funzioni produttive ha un'altezza interna di m. 5,10, il deposito/ufficio ed il wc/spogliatoio m. 2,35, l'archivio al P1 m. 2,25.

La struttura definita avanzserra presenta una struttura in pilastri e travi in legno con copertura realizzata con pannelli sandwich. Ha un'altezza media di m. 3,45.

Le serre presentano struttura in acciaio zincato a caldo con copertura in teli di plastica mentre i piantoni sono fissati alla base in plinti di cls gettati in opera, hanno un'altezza di m. 5,00.

Le superfici calpestabili si sono così quantificate:

SUPERFICI CALPESTABILI	
Destinazione d'uso	superficie
Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole	mq 205,00
Deposito stoccaggio prodotti chimici	mq 17,22
Disimpegno	mq 5,70
Spogliatoio	mq 8,37
wc	mq 6,31
(avanserra + ufficio)* - abusivamente edificati	mq 142,50
serre	mq 1410,00
Serre	mq 599,25

Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi



Considerate le diverse tipologie e materiali utilizzati si sono quantificate le seguenti superfici coperte:

SUPERFICI COPERTE		
Tipologia di copertura	Destinazione d'uso	superficie
laminato plastico	Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole e disimpegno	mq 230,00
Solaio latero/cementizio	Stoccaggio prodotti chimici, spogliatoio e wc, archivio P1	mq 65,00
Materiale plastico	Serre	mq 2009,25
Pannelli coibentati	Avanserra + Ufficio - abusivamente edificati)	mq 151,00

Presenti l'impianto idrico/sanitario ed elettrico di cui non sono state fornite certificazioni. Presumibilmente in regola con la normativa vigente all'epoca di costruzione.

L'area in cui ricadono gli immobili è agricola e dista circa km 1,00 dal centro del Comune di Taviano e circa mt 400,00 dallo svincolo per la SS 274 Gallipoli/Leuca (39.991265, 18.106149).

Gli immobili ricadono in parte in area a bassa pericolosità idraulica ed in parte in area a media pericolosità idraulica, non vi è presenza di pericolo geomorfologico.

In zona sono presenti esercizi commerciali vari, servizi pubblici. Il più vicino centro commerciale è situato a circa km 5,00.

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica (APE), ma non ricade nei casi di obbligatorietà, pertanto non si è provveduto alla sua redazione.

QUESITO n. 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- (A) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione*
- (B) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene*
- (C) *Se i dati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*

Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

QUESITO n. 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

*Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi*



L'immobile **non è conforme alla planimetria catastale ed al progetto approvato.**

Trattandosi di abusi non sanabili, come si esplicherà meglio innanzi, non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale.

QUESITO n. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo il PRGC vigente l'immobile ricade in area tipizzata come:

- **Zona E 2 – Verde agricolo.**

QUESITO n. 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;

Secondo le informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico e lo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Taviano, per i cespiti in questione si sono rintracciate le seguenti pratiche:

- Pr. Edilizia n.19 presentata in data 17/02/89 prot. n. 2023 e rilasciata **Concessione di Costruzione n.39** del 05/04/89 per la realizzazione di un muro di recinzione, progetto a firma [REDACTED]
- Pr. Edilizia n. 56 presentata in data 05/05/1995 prot. n. 6495 e rilasciata **Concessione di Costruzione n. 112** del 14/11/95 per la regolarizzazione di serre ai sensi dell'Art. 8 L.R. n. 19/86, progetto a firma del [REDACTED]
- Pr. di Condono Edilizio n. 339 presentata in data 03/03/95 prot. n. 3541 e rilasciato **Permesso di Costruire in Sanatoria n.10** del 08/06/06 per un fabbricato per attività non residenziale composto da un locale a P.T. ed annessi vani accessori a P.T. e P.1., realizzato in zona agricola, progetto a firma del [REDACTED].
- **Provvedimento Autorizzativo Unico n.20/2004** per l'esecuzione dei progetti lavori di ampliamento aziendale, progetto a firma [REDACTED]

Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi



- **Ordinanza Dirigenziale n. 45 del 08/08/17** ai sensi dell'Art. 27, comma 3, DPR 380/01 e s.m.i. con cui il Responsabile del Settore, [REDACTED] a seguito di un sopralluogo effettuato congiuntamente dal Comando Stazione Carabinieri di Taviano e dal Settore Urbanistica del Comune di Taviano, ordinava l'immediata sospensione dei lavori relativi alla "realizzazione e copertura di un locale per esposizione e vendita di prodotti di vivaismo..." (allegati);
- Richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per interventi eseguiti in difformità dal provvedimento unico autorizzativo n.20/2004 presentata in data 21/12/17 prot. n. 14836, con progetto a firma [REDACTED] da Taviano;
- **Comunicazione di motivi ostativi al rilascio dell'atto autorizzativo ai sensi dell'art. 10bis della L.n. 241/90**(allegati).

Gli immobili **non sono conformi ai progetti approvati ed alla planimetria catastale.**

Le difformità rilevate riguardano la struttura serricola ed un fabbricato realizzato senza alcuna autorizzazione. Per quanto riguarda la struttura serricola le difformità riguardano dimensioni e disposizione planimetrica. In pratica si è rilevato quanto segue:

- n.3 serre, autorizzate con Concessione Edilizia n.112/95 (allegati), presentano dimensioni di m 10,00 X 23,50 in luogo di quelle autorizzate di m 8,50 X 25,00, con una superficie di mq 705,00 in luogo di quella di mq 637,50, con un eccedenza di mq 67,50.
- n. 6 serre sono state realizzate in difformità dal Provvedimento Autorizzativo Unico n. 20/2004. Nello specifico erano stati autorizzati n.5 blocchi di serre, a sud del fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ed i relativi annessi, a distanza di m 5,00 l'uno dall'altro, aventi altezza massima al colmo di m 5,00, con le seguenti dimensioni:
 - Tipologia 1: n.4 serre di dimensioni m 08,00 X 40,00
 - Tipologia 2: n.4 serre di dimensioni m 08,00 X 32,50
 - Tipologia 3: n.2 serre di dimensioni m 08,00 X 25,00
 - Tipologia 4: n.3 serre di dimensioni m 08,50 X 20,00
 - Tipologia 5: n.3 serre di dimensioni m.10,00 X 22,50

Per complessivi mq 2945,00

Si sono, invece, realizzate n. 6 serre affiancate con le seguenti dimensioni (allegati):

- n. 3 serre di dimensioni m 10,00 X 23,50
- n. 3 serre di dimensioni m 08,50 X 23,50

Per complessivi mq 1304,25.

Pertanto, in luogo dei mq 2945,00 autorizzati ne sono stati realizzati, in maniera difforme, mq 1304,25.

ABUSO SANABILE con accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/01 e SM.I. per interventi eseguiti in difformità dal provvedimento autorizzativo unico e sanzione amministrativa di € 516,00 (salvo disposizioni diverse dell'amministrazione comunale).

- Il fabbricato realizzato senza alcuna autorizzazione consiste in una struttura lignea con copertura di pannelli sandwich coibentati, atta alla vendita dei prodotti florovivaistici e ad ufficio, definita dal debitore esecutato come "avanserra". Consta di complessivi mq 151,00.

Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi



Il Comune di Taviano si è già espresso in merito dapprima con una Ordinanza Dirigenziale del Settore Urbanistica ed Ambiente, la n. 45 del 08/08/2017, in cui, a seguito di una ispezione congiunta con il Comando Stazione dei Carabinieri di Taviano, durante la quale si erano riscontrati gli abusi edilizi, si ordinava l'immediata sospensione dei lavori (allegati).

Ed in seguito alla presentazione della domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR n.380/2001 per interventi eseguiti in difformità dal P.U.A n.20/2004, con una Comunicazione di motivi ostativi al rilascio dell'atto autorizzativo ai sensi dell'art. 10bis della L. 241/90 (allegati).

ABUSO NON SANABILE – OBBLIGO DI RIPRISTINO. Si prevede una spesa di € 8.000,00.

QUESITO n. 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni non sono gravati da usi civici.

QUESITO n. 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile non fa parte di un condominio e non esiste un regolamento condominiale.

QUESITO n. 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La distribuzione planimetrica del bene e la sua tipologia ne impediscono il frazionamento in più lotti e la loro vendita separata. Si è, pertanto, optato per il "**LOTTO UNICO**".

QUESITO n. 10

Dica, nel caso l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi



l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c.e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

La distribuzione planimetrica del bene e la sua tipologia ne impediscono il frazionamento in più lotti e la loro vendita separata. Si è, pertanto, optato per il "LOTTO UNICO".

QUESITO n. 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

L'immobile risulta locato alla [REDACTED] con contratto stipulato in data 02 febbraio 2010 e registrato a Casarano in data 05 febbraio 2010 al n. 440 serie 3^a (allegati).

La Società [REDACTED] si è costituita in data 25/10/2004, ha come Amministratore Unico la [REDACTED] [REDACTED] gli altri membri della società sono [REDACTED]

QUESITO n. 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Nulla da segnalare

QUESITO n. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Nulla da segnalare

QUESITO n. 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di questo ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché le eventuali spese condominiali

Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi



restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Ricade in AMBITO TERRITORIALE ESTESO "E" del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.
Non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell L. 1497/39 e successivo D.Lgs. n. 490/99.
Non esiste vincolo idrogeologico;
Non esistono vincoli o segnalazioni architettonici e archeologici;
Non esistono usi civici;
Non esistono particolarità di interesse geomorfologico;
Non esistono particolarità idrogeologiche superficiali;
L'area non ricade nel catasto delle grotte;
Non risulta inserita nelle aree boschi – macchia – biotopi – parchi;
Ricade esternamente alla perimetrazione del Decreto Galasso;

Criterio di Stima:

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico il criterio del **più probabile valore di mercato** è parso il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), per l'agro di Taviano, ricadente nella Regione Agricola n. 6, per l'anno 2015, per la qualità "seminativo", attribuisce il valore di €/HA 9.000,00 (€/mq 0,90) (allegati). Considerato il tipo di utilizzo e l'accurata manutenzione si è ritenuto congruo un valore al metro quadrato di €/mq 1,00.

Sempre la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), per la categoria "laboratori", indica un valore al metro quadrato compreso tra €/mq 500 ed €/mq 670,00 e per i capannoni un valore compreso tra €/mq 255,00 ed € 340,00.

In questa ottica il "Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole" è stato considerato come un capannone, mentre le strutture annesse e caratterizzate da una struttura con muratura e solai latero/cementizi, si sono assimilate alla categoria "laboratori".

Per quel che riguarda le serre si è applicato, invece, il cosiddetto metodo di stima rivolto alla ricerca del "valore di ricostruzione" che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione "chiavi in mano" di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture.

*Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi*



All'uopo si sono fatte le seguenti considerazioni: l'attuale composizione dell'impianto serricolo è sicuramente successiva al rilascio del Provvedimento Unico Autorizzativo n. 20/04, mentre, in sede di sopralluogo, il Sig. Tunno ha dichiarato, e messo a verbale (allegati), che le strutture, nell'attuale composizione, erano da attribuire agli attuali affittuari, quindi la [REDACTED] che occupa la struttura dal febbraio 2010 (allegati).

Secondo queste considerazioni, quindi, si è attribuito all'impianto serricolo una vetustà di anni 7 ed un valore al metro quadrato di €/mq 35,00.

Pertanto in base alle diverse destinazioni d'uso, diverse tipologie di copertura e diversa categorie di immobili, si è ritenuto congruo attribuire i seguenti prezzi di riferimento al metro quadrato:

Destinazione d'uso	€/mq
Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole e disimpegno	200,00
Stoccaggio prodotti chimici, spogliatoio e wc, archivio P1	450,00
Serre	35,00
Lotto di terreno agricolo	1,00

Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Taviano, OMI Osservatorio Valori Immobiliari Agenzia del Territorio.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, "i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00".

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Alla luce di queste considerazioni precedenti si è preceduto al calcolo dei valori degli immobili:

Valutazione corpi (Stima sintetica comparativa parametrica semplificata)			
Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore €
Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole e disimpegno	mq 230,00	200,00	46.000,00
Stoccaggio prodotti chimici, spogliatoio e wc, archivio P1	mq 65,00	450,00	29.250,00
Serre	mq 2009,25	35,00	70.323,75
Lotto di terreno agricolo	mq 5580,00	1,00	5.580,00
TOT.			151.153,75

VALORE LOTTO	€ 151.153,75
Valore accessori	€ 0,00

Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi



Valore complessivo intero	€ 151.153,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 151.153,75

Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 22.673,06
Spese ripristino stato dei luoghi	€ 8.000,00
Spese di regolarizzazione abuso edilizio sanabile	€ 516,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna

Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 119.964,69

Lecce, 01 marzo 2018

il perito
Arch. Vitantonio De Giorgi



Giudice Dr. Pietro Errede
Perito: Arch. Vitantonio De Giorgi

