

TRIBUNALE DI TRANI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare promossa da
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

contro

[REDACTED]

Debitore

Proedura esecutiva immobiliare n° 68/2019 R.G.E.

G.I. Dott.ssa Maria Azzurra GUERRA

C.T.U. ing. de Biase Pasquale Francesco



PREMESSA

Con provvedimento del 08/01/2024, il Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Trani, Illustrissima Dottoressa Maria Azzurra GUERRA, nominava il sottoscritto ing. de Biase Pasquale Francesco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7460, C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe ponendo il seguente quesito:

- 1) *“Dica il ctu, esaminati gli atti di causa, se la variante urbanistica al P.R.G. approvata con Delibera Comunale del 26.7.2023 n. 78 abbia modificato il valore di mercato dei beni oggetto dei lotti n. 10,11,12; nel caso di esito positivo, provveda ad una nuova stima dei beni che tenga conto dell'attuale vocazione urbanistica degli stessi”;*

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 16 gennaio 2024. Il termine per la consegna della relazione preliminare era fissato al 24 Aprile 2024..

* * *

OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Le operazioni peritali sono consistite nello studio del fascicolo di causa ed in particolare della perizia redatta dal geom. Garro, da alcuni sopralluoghi per verificare lo stato e la consistenza dei beni: in particolare in data 11/04/2024 è avvenuto un sopralluogo congiunto con il delegato alla vendita, avv. Stefano Chiarello. Infine è stato eseguito anche l'accesso agli atti al comune di Bisceglie per visionare la pratica relativa al Permesso di Costruire n. 6/2007 inerente la realizzazione dei rustici presenti nel Lotto 10 ed eventuali altre pratiche inerenti tale lotto.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I lotti 10, 11, 12 indicati nel quesito posto fanno parte di un più ampio compendio immobiliare oggetto di esecuzione, di proprietà del debitore esecutato: in particolare trattasi di diversi immobili (fabbricati e fondi) ubicati nella zona artigianale est di Bisceglie, tutti accessibili da via Budapest. I beni sono stati oggetto di perizia redatta dal perito estimatore nominato dal giudice dell'esecuzione, geom. Enrico Garro. I lotti, come ampiamente si esporrà più avanti, consistono in terreni edificabili ed in parte edificati, con presenza di costruzioni al rustico.

Orbene nel corso dell'anno 2023, il Comune di Bisceglie ha approvato una variante al piano regolatore generale comunale che interessa proprio le aree industriali ed artigianali (aree “D” di p.r.g.), tra cui quella in cui sorgono i lotti, come evidenziato anche dal certificato di destinazione urbanistica, emesso su istanza del Custode e delegato alla vendita dei beni avv. Stefano Chiariello e datato dicembre 2023.



In particolare con delibera del Consiglio comunale del 23/12/2022 n. 165, successiva delibera del 26/07/2023 n. 78, è stata approvata la variante all'art. 44 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che disciplina l'edificazione nelle aree di tipo D di P.R.G., consentendo di insediare in tali aree oltre che attività industriali e artigianali, anche attività di tipo commerciale, per la distribuzione e direzionale; inoltre la variante all'art. 44 delle N.T.A. ha portato alla possibilità di applicare per le attività di tipo commerciale, per la distribuzione e direzionale, un indice di fabbricabilità, pari a 4 mc/mq, invece che di 3 mc/mq come per attività artigianali ed industriali.

La nuova formulazione dell'art. 44 delle N.T.A. è la seguente:

***“Art. 44 - Zone produttive (artigianali ed industriali nonché commerciali e per la distribuzione, direzionale).*”**

Tali zone delimitate nel Piano sono destinate alle attività commerciali e per la distribuzione, direzionale e artigianali ed industriali a tipo produttivo, manifatturiero e di trasformazione.

Ai fini urbanistici si considerano industriali tutte le attività ed i processi aventi residui di lavorazione (liquidi, solidi o gassosi), che possano inquinare l'aria o le acque (di falda o di mare) o che possano comunque considerarsi nocivi se vicini alle zone residenziali o che abbiano, infine, un volume di lavorazione tale da richiedere lotti superiori a 20.000 mq. Dette attività andranno insediate nella zona «industriale», previa approvazione, da parte dell'Ufficiale Sanitario, del sistema di trattamento o smaltimento degli eventuali residui di lavorazione.

Per tali impianti nocivi e per quelli relativi ai depositi di carburanti, varranno le leggi speciali ed i regolamenti vigenti in materia.

Ogni altra attività produttiva che non sia catalogabile tra quelle industriali sopra descritte, e da considerarsi, sempre ai fini delle presenti norme, di tipo artigianale e pertanto potrà essere insediata nelle maglie di P. R.G. destinate a zona artigianale.

Oltre alle attività innanzi descritte potranno insediarsi anche le attività commerciali e per la distribuzione, e direzionali.

Per entrambi tutti i tipi di attività la tipologia e la seguente:

Sc max : 60% del lotto;

H max: 10 m., salvo costruzioni speciali;

Iff max: 3 mc/mq.

Iff max: 4 mc/mq. per le attività commerciali e per la distribuzione, e le attività direzionali

Per parcheggi e verde pubblico: 10% della superficie del lotto per le attività artigianale e industriale.

Per le attività commerciali e per la distribuzione, e le attività direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765);



Rilascio dei Permessi di Costruire subordinato alla redazione di un piano quadro o di lottizzazione o P. P. esteso almeno ad una maglia di P.R.G.

Per le zone già dotate di strumento urbanistico attuativo già approvato il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impegno mediante convenzione a realizzare le stesse da parte del titolare del PdC, e alla individuazione delle aree da cedere ai fini degli standard urbanistici connessa alla tipologia della attività da insediare. Le aree per standard urbanistici dovranno essere individuate tra quelle già previste dai piani urbanistici esecutivi vigenti o, in assenza per esaurimento delle stesse, all'interno del proprio lotto purché la densità edilizia sia dimensionata sulla sola superficie fondiaria ricavata al netto delle aree per standard.

Distanza tra fabbricati: ml. 10;

Distanza minima dai confini: m. 5,00.

Distanza dal ciglio stradale: min. m. 16,00, salvo eventuali maggiori fasce di rispetto indicate nelle tavole di P. R.;

Non è consentito costruire su strada o sul confine.

Per gli allineamenti stradali e la individuazione delle aree da destinare a standard urbanistici si demanda alle previsioni dei piani esecutivi vigenti. In caso di loro esaurimento gli standard potranno essere individuati all'interno del lotto di intervento, subordinatamente alla approvazione comunale, con riduzione della superficie fondiaria ai fini del computo della volumetria insediabile.

Nei limiti delle zone definite industriali od artigianali, commerciali e per la distribuzione e direzionale di piano regolatore sono altresì ammessi: uffici, mense, edifici assistenziali per l'industria, abitazioni di guardiani, sedi di attività industriali di appoggio alle attività portuali e ferroviarie.

Come già detto ai fini del rispetto dell'art. 5 del D. l. 2-4-1968 dovrà essere ricavata un'area pubblica di verde con parcheggio, pari al 10% di ogni lotto medesimo per le attività artigianali e industriali e 80mq ogni 100mq di superficie lorda di pavimento per le attività commerciali, per la distribuzione e direzionali, (escluso le sedi viarie), oltre al parcheggio da prevedere all'interno del lotto, per il rispetto della legge n. 765.”

Pertanto la variante al piano regolatore consente nei terreni di cui ai lotti 10,11, 12 l'edificazione di fabbricati anche a destinazione d'uso commerciale, direzionale e per la distribuzione e, dunque, di valore economico superiore a fabbricati di solo tipo artigianale – commerciale; inoltre la variante consente lo sviluppo di una volumetria maggiore rispetto a quella potenziale esprimibile al momento della redazione della perizia.

Quindi il provvedimento approvato dal Consiglio Comunale della città di Bisceglie ed oggi del tutto esecutivo, ha comportato una variazione del valore di mercato dei Lotti 10, 11, 12.

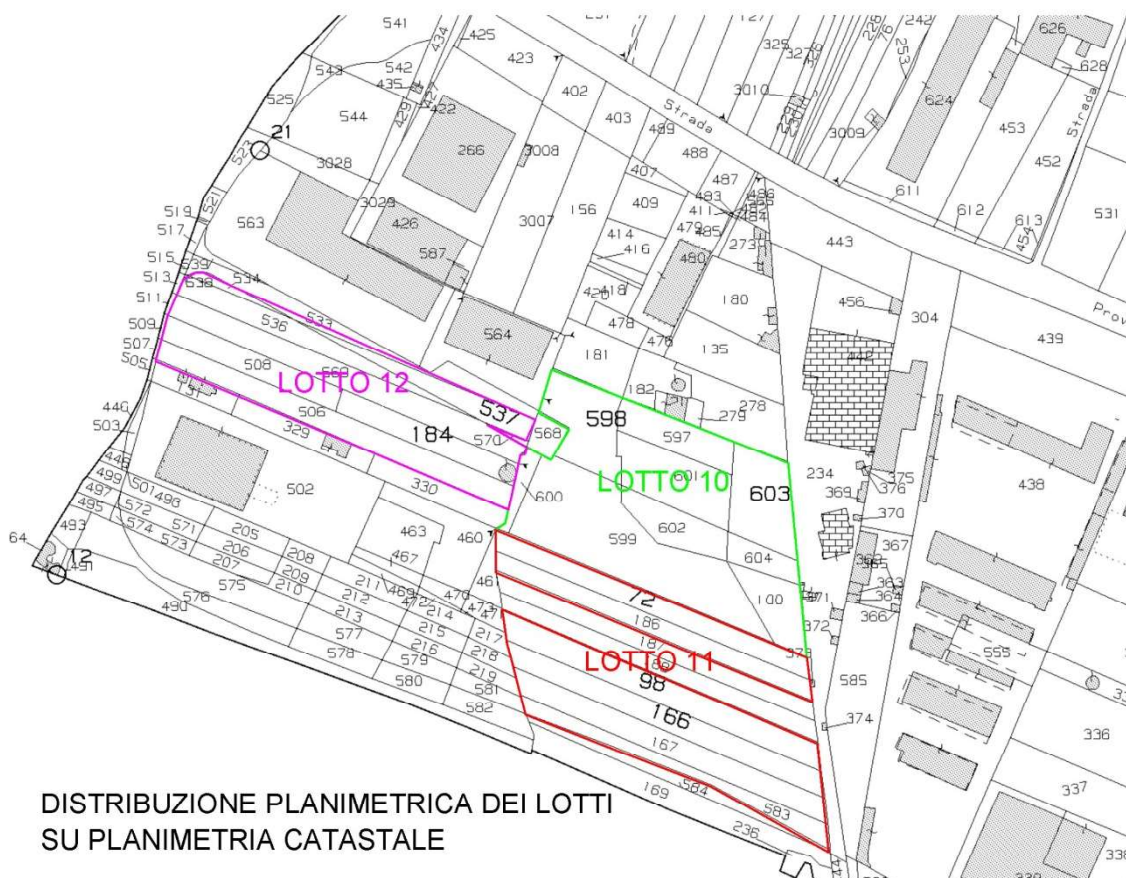


Tuttavia è necessario evidenziare un altro elemento molto importante che emerge dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica: molte delle particelle catastali che compongono i vari lotti, sono interessate dalla perimetrazione del Piano di Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia (ente ora non più esistente e sostituito dall'autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale). Questo elemento è di assoluta rilevanza per la procedura esecutiva in oggetto perché al pari della variazione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. comporta importanti effetti sui terreni edificabili che compongono i tre lotti oggetto di revisione.

In particolare il certificato di destinazione urbanistica evidenzia come parte dei terreni ricade in aree classificate ad "alta pericolosità idraulica", altre classificate a "media pericolosità idraulica" e altre ancora a "bassa pericolosità idraulica". Gli interventi edilizi consentiti in tali aree sono disciplinate dalle Norme tecniche di attuazione del P.A.I. come si vedrà più avanti.

E' possibile affermare con certezza che l'entrata in vigore del P.A.I. è successiva sia alla redazione del P.R.G. della città di Bisceglie sia al Permesso di Costruire n. 6/2007 attraverso cui è stato realizzato il rustico del capannone e gli altri manufatti presenti sul lotto 10 e compiutamente già descritti dalla perizia del geom. Garro che tuttavia evidenziava come i suoli ricadessero genericamente in aree a pericolosità idraulica.

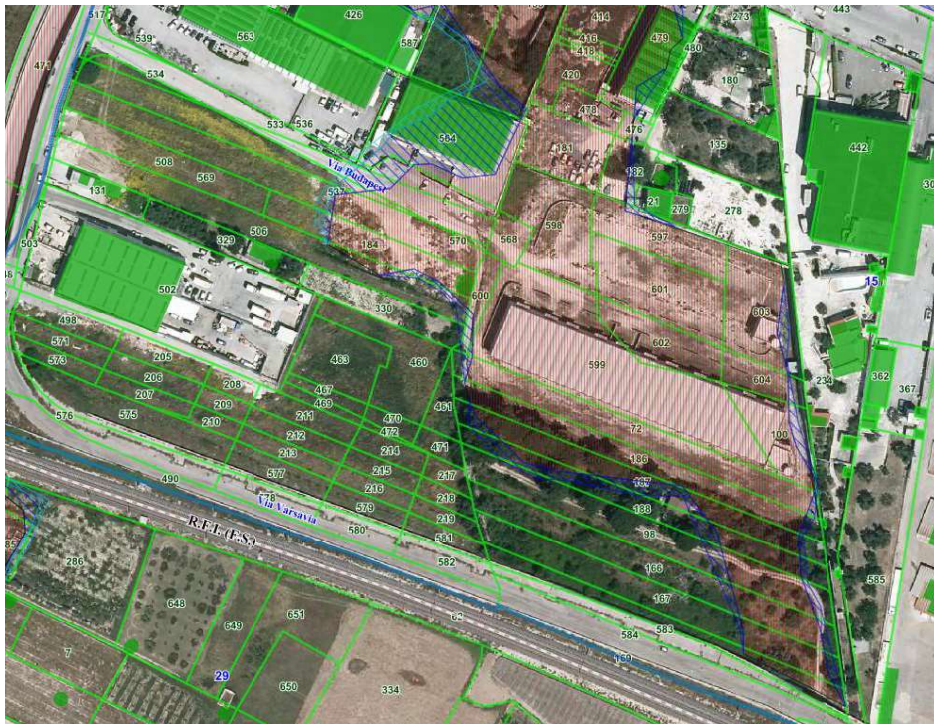
Nell'immagine che segue è riportato lo schema dei lotti su estratto di mappa catastale.



Proprio l'area dei lotti 10, 11 e 12 è interessata dal piano di assetto idrogeologico in maniera considerevole e molto influente ai fini della possibilità edificatoria, in quanto in tutte le aree ad alta pericolosità idraulica non sono consentiti interventi edilizi, ad eccezione di quelli previsti all'art. 7 delle N.T.A. ed in particolare non sono consentite nuove costruzioni e nuove volumetrie, eccetto quanto specificato nell'articolo suddetto.

Le aree a media pericolosità (di estensione marginale rispetto alle precedenti, nel caso che ci occupa) hanno maggiori possibilità di realizzazione di interventi edilizi, ma sono comunque escluse le edificazioni di nuovi volumi. In particolare nelle aree ad alta e media pericolosità idraulica sono consentiti *"interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico"* (artt. 7 comma f e 8 comma f); solo nelle aree a media pericolosità idraulica sono consentiti (art. 8 comma j) *"interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti"*.

Le immagini che seguono rappresentano la distribuzione dei lotti sulla carta di pericolosità redatta dal AdB: le aree ad alta pericolosità idraulica sono quelle tratteggiate in rosso, quelle a media sono campite con linee blu oblique e quelle a bassa pericolosità idraulica con linee oblique azzurre.



Planimetria dell'intera area dei tre lotti su P.A.I.





Ubicazione planimetrica del Lotto 10 su P.A.I.



Ubicazione planimetrica del Lotto 11 su P.A.I.





Ubicazione planimetrica del Lotto 12 su P.A.I.

Dalle tre foto/mappe si evince dunque che a seguito della redazione del P.A.I. è avvenuto che:

- L'intero Lotto 10 ricade in un'area ad alta pericolosità idraulica;
- Una notevole parte del Lotto 11 (particelle 72 e 186 per intero e particelle 98,166, 167,583 in parte) ricade in area AP E MP, in particolare su una superficie complessiva del lotto stimata dal geom. Garro in 8.050 mq, l'area fuori dalla perimetrazione PAI, su cui si potrà realizzare in effetti il volume edificatorio è di circa 3.500 mq;
- Una parte del Lotto 12 (particelle 537, 184, 506, 569) ricade in area AP, MP, BP in particolare su una superficie complessiva del lotto stimata dal geom. Garro in 6.707 mq, l'area fuori dalla perimetrazione PAI, su cui si potrà realizzare in effetti il volume edificatorio è di circa 4.000 mq.

Pertanto considerando le NTA del PAI, la perimetrazione esposta e lo stato dei luoghi, è possibile affermare che l'entrata in vigore del PAI ha modificato le possibilità edificatorie sui lotti assegnati e quindi ha comportato una variazione del valore di mercato dei Lotti 10, 11, 12.

LOTTO 10

In particolare, ad oggi, la situazione maggiormente modificata è quella relativa al Lotto 10 che ricade interamente in un'area ad alta pericolosità, per cui quindi non sono consentite nuove edificazioni. Ciò comporta che l'ulteriore volumetria consentita dal P.R.G. e non ancora espressa (secondo il progetto previsto dal PdC n. 6/2007 o secondo ulteriori progetti edificatori che si volessero proporre), di fatto non può essere realizzata.



La volumetria esistente e costituita dai fabbricati al rustico presenti sul Lotto, a parere dello scrivente, potrà essere oggetto di completamento, senza la realizzazione di ulteriori volumi, in quanto legittimamente realizzata con P.d.C. n. 6/2007 (con data di inizio lavori 16/10/2007 e richiesta di proroga del P.d.C. del 21/10/2010); il suddetto Permesso di Costruire è, ad oggi scaduto, quindi, per la parte legittimamente edificata, possono essere realizzate solo le opere previste dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001 (varianti non essenziali), e, dunque, le opere di completamento interne ed esterne, nel rispetto delle normative e dei piani vigenti e, dunque, tra l'altro del PAI.

La parte di opera non realizzata (sempre in forza del citato P.d.C.) e le ulteriori volumetrie realizzabili a seguito dell'entrata in vigore della variante alle norme tecniche di attuazione del PRG dovrebbe essere soggetta al rilascio di un nuovo Permesso di Costruire, che, tuttavia, non può essere rilasciato perché nelle aree ad alta e media pericolosità idraulica non sono consentite nuove edificazioni.

LOTTO 11

Per quanto concerne il Lotto 11, la presenza di aree ad AP e BP riduce la superficie su cui ubicare i volumi legittimamente realizzabili. Pertanto, l'intera volumetria esprimibile dal Lotto e pari a:

- 8.050 mq x 3 mc/mq = 24.150 mc per attività artigianali o industriali (Iff 3mc/mq);
- 8.050 mq x 4 mc/mq = 32.200 mc per attività commerciali e direzionali (Iff = 4mc/mq)

dovrà essere collocata nella superficie del lotto al di fuori della perimetrazione PAI (pari a circa 3.500 mq) e quindi con maggiori difficoltà nell'allocare il volume realizzabile.

LOTTO 12

Per quanto concerne il Lotto 12, la presenza di aree ad AP e BP riduce la superficie su cui ubicare i volumi legittimamente realizzabili, analogamente a quanto avviene per il Lotto 11. Pertanto, l'intera volumetria esprimibile dal Lotto e pari a:

- 6.707 mq x 3 mc/mq = 20.121 mc per attività artigianali o industriali (Iff 3mc/mq);
- 6.707 mq x 4 mc/mq = 26.828 mc per attività commerciali e direzionali (Iff = 4mc/mq)

dovrà essere collocata nella superficie del lotto al di fuori della perimetrazione PAI (pari a circa 4.000 mq), anche in questo caso si avranno maggiori difficoltà nella allocazione di tutto il volume esprimibile dal lotto.

Quindi, da un lato, l'entrata in vigore della variante all'art. 44 delle NTA del PRG ha incrementato il valore dei suoli in quanto consente una maggiore volumetria edificabile e una destinazione d'uso di maggior valore, da l'altro lato la perimetrazione PAI causa un calo del valore dei suoli in quanto riduce le potenzialità edificatorie.



* * *

RISPOSTE AI QUESITI DEL G.I.

QUESITO 1: *“Dica il ctu, esaminati gli atti di causa, se la variante urbanistica al P.R.G. approvata con Delibera Comunale del 26.7.2023 n. 78 abbia modificato il valore di mercato dei beni oggetto dei lotti n. 10,11,12; nel caso di esito positivo, provveda ad una nuova stima dei beni che tenga conto dell’attuale vocazione urbanistica degli stessi”*

Come detto la risposta alla prima parte del quesito posto dal Giudice dell’Esecuzione è affermativa: l’adozione della variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Bisceglie ha modificato il valore di mercato dei suoli in quanto consente di insediare attività di maggiore valore economico e un indice di fabbricabilità maggiore rispetto al passato e, dunque consente di sviluppare una volumetria superiore.

A questo elemento va aggiunta la perimetrazione delle aree individuata dal P.A.I. che invece limita le potenzialità edificatorie di alcuni dei lotti.

E’ necessario, ad ogni modo, provvedere alla nuova stima dei Lotti.

LOTTO 10

Il lotto sviluppa una superficie totale di 4.088mq e su di esso vi sono alcune costruzioni al rustico; in particolare, ripercorrendo lo schema della perizia redatta dal geom. Garro:

- A. Suolo edificatorio;
- B. Palazzina a due piani al rustico di superficie commerciale pari a 135 mq e superficie in pianta pari a 68 mq;
- C. Capannone industriale con annessa palazzina a due piani di superficie commerciale totale pari a 2.466 mq e in pianta pari a circa 2.400mq

Preliminarmente va osservato che il geom. Garro nella propria relazione ha inserito nel lotto 10 anche la particella 279, ma, probabilmente per un refuso, non ne computa la superficie ai fini del calcolo dell’area dell’immobile A del Lotto 10.

Per la stima degli immobili si ricorre al criterio della “Stima monoparametrica” basata sulla determinazione del prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

Il punto di partenza in questo caso è l’individuazione del prezzo medio di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, ovvero costruzioni ad uso commerciale e direzionale, che, come detto rappresentano la destinazione d’uso di valore commercialmente maggiore realizzabile.

Il mercato immobiliare di questo tipo di costruzioni, tuttavia, è molto ristretto ed oggetto di un numero basso di scambi per cui non sono facilmente reperibili dati di compravendita soprattutto di immobili di estensione pari a quello in esame. Dunque per la ricerca del prezzo al metro quadro di



superficie lorda si farà riferimento a quello indicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che in particolare per il secondo semestre 2023, indica:

- Immobili ad uso commerciale (magazzini): prezzo da 430 €/mq a 640 €/mq
- Immobili a destinazione d'uso produttiva: prezzo da 360 €/mq a 500 €/mq;
- Uffici: prezzo da 800 €/mq a 1.050 €/mq;

Come detto, le due costruzioni al rustico hanno subito un incremento di valore dovuto alla possibilità di destinarli ad uso commerciale e quindi facendo riferimento al dato indicato dall'OMI il valore del Prezzo al metro quadro da utilizzare per la stima è individuato in 430 €/mq (valore minimo) che tuttavia deve essere ridotto della metà per tener conto del fatto che le costruzioni sono al rustico e dunque il valore è pari a: 215 €/mq.

Il terreno che completa il Lotto 10 invece è da valutarsi a parte; come detto la nuova perimetrazione del PAI ne ha eliminato le potenzialità edificatorie e dunque il suo valore è notevolmente calato. I suoli edificabili si valutano utilizzando come prezzo al metro quadro, una frazione del prezzo delle costruzioni su di esso realizzabili; in genere questa percentuale è pari al 15%.

Dal momento che esso non è più edificabile per intervento del PAI esso avrà destinazioni d'uso di minor valore (piazzale, parcheggio, area a verde, etc...) e dunque quel valore deve essere ulteriormente ridotto, portandolo a 20 €/mq.

Inoltre per il suolo di cui al punto A, la superficie da considerare per la determinazione del prezzo è pari a quella complessiva decurtata della superficie d'impronta delle due costruzioni ivi presenti e dunque pari a: $4.191 - 68 - 2.400 = 1.723$ mq.

Quindi a valle di tutte le considerazioni effettuate il valore di stima dei beni che compongono il lotto è:

- A. Suolo artigianale: $1.723 \times 20 = 34.460$ €
- B. Rustico: $135 \times 215 = 29.025$ €
- C. Rustico: $2.466 \times 215 = 530.190$ €

Valore di mercato del bene = 593.675 €.

Valore di Vendita giudiziaria del bene = 593.675 €

LOTTO 11

Il lotto sviluppa una superficie totale di 8.050mq ed è suddiviso in due aree separate da un suolo appartenente a terzi. Come detto esso può sviluppare una volumetria massima di 32.200 mc ad uso commerciale, direzionale pari ad una superficie lorda massima di circa 7.000mq.

Pertanto l'eventuale immobile finito edificabile sul terreno avrebbe un valore di:

$$V_{\text{IMM}} = 430 \text{ €/mq} \times 7000 = 3.010.000 \text{ €-}$$

Come detto, il valore del terreno edificabile è pari ad una frazione del valore dell'immobile su di esso realizzabile, quantificabile nel 15%. Nel nostro caso, tale percentuale deve essere ridotta, per



due motivi: parte del terreno è in area ad AP e MP idraulica e pertanto il volume realizzabile andrà posizionato in una porzione ristretta del suolo; inoltre il lotto è separato da un suolo appartenente a terzi e questo ne penalizza il valore. Pertanto la percentuale da adottare è pari al 11%.

Dunque il prezzo al metro quadro del nostro terreno sarà:

$$V = 3.010.000 \times 0,11 / 8050 = 41 \text{ € /mq.}$$

Quindi a valle di tutte le considerazioni esposte, il nuovo valore stimato del Lotto 11 è pari a:

$$\text{Valore di mercato del bene} = 41 \times 8.050 = 330.050 \text{ €.}$$

Valore di Vendita giudiziaria del bene = 330.050 €

LOTTO 12

Il lotto sviluppa una superficie totale di 6.707 mq e come detto esso può sviluppare una volumetria massima di 26.828 mc ad uso commerciale e/o direzionale pari ad una superficie lorda massima di circa 6.000mq.

Pertanto l'eventuale immobile finito edificabile sul terreno avrebbe un valore di:

$$V_{\text{IMM}} = 430 \text{ €/mq} \times 6000 = 2.580.000 \text{ €-}$$

Come detto, il valore del terreno edificabile è pari ad una frazione del valore dell'immobile su di esso realizzabile, quantificabile nel 15% da ridurre perché parte del terreno è in area ad AP e MP idraulica. Pertanto la percentuale da adottare è pari al 12%.

Dunque il prezzo al metro quadro del nostro terreno sarà:

$$V = 2.580.000 \times 0,12 / 6.707 = 46 \text{ € /mq.}$$

Quindi a valle di tutte le considerazioni esposte, il nuovo valore stimato del Lotto 12 è pari a:

$$\text{Valore di mercato del bene} = 46 \times 6.707 = 308.522 \text{ €.}$$

Valore di Vendita giudiziaria del bene = 308.522 €

La presente relazione si compone di 7 pagine dattiloscritte.

Molfetta, 19/04/2024

Il C.T.U.

Ing. Pasquale Francesco de Biase

