

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Claudio CARUSO

**CONSULENZA
TECNICA DI
UFFICIO**

(Espropriazione Immobiliare post L. 80)

RELAZIONE PERITALE INTEGRATA

Il Consulente Tecnico

Giuseppe Di Mauro
(Ing. Giuseppe Di Mauro)



Contiene i seguenti documenti:

o. Perizia estimativa;

ed i seguenti allegati:

1-47. Produzione documentale;

48. Produzione fotografica;

49. Schede di sintesi.

Rev.	Data	Descrizione
2		
1	28/06/2019	Integrazione come da Verbale d'Udienza del 18/03/2019
0	30/05/2018	Prima emissione



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Claudio CARUSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 397/2015 R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

1 PREMESSA

La presente Relazione è stata redatta dal sottoscritto Ing. Giuseppe Di Mauro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, n. 2387 dell'Albo Professionale, con studio tecnico in Via Mazzini, 24 – 71010 Carpino (FG), nell'ambito delle prestazioni professionali svolte come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 397/2015 R.G.Es. pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Foggia, Terza Sezione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che oppone la soc. [REDACTED] (creditrice procedente, che agisce in nome e per conto della [REDACTED]) contro i sigg. coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (debitori eseguiti).

1.1. Affidamento dell'incarico e quesiti

L'incarico è stato affidato al sottoscritto Esperto dal Tribunale di Foggia, nella persona dell'Ill.ma Giudice dott. Valentina PATTI, giusta nomina effettuata in data 06 novembre 2017, ed è stato accettato con giuramento di rito dinanzi al Tribunale nell'udienza del 28 dicembre 2017. Successivamente, la Giudice dott. PATTI è stata sostituita nella trattazione del presente procedimento dal Giudice dott. Claudio CARUSO.

I quesiti posti al sottoscritto CTU – per mere ragioni di brevità nell'esposizione – non vengono qui riportati, rimandando per la loro formulazione integrale al Verbale di comparizione dell'esperto del 28 dicembre 2017, prodotto in **ALLEGATO 01** alla presente Relazione. Nella sostanza, viene di fatto richiesto al sottoscritto perito di compiere tutte quelle operazioni propedeutiche e necessarie alla vendita forzata dei beni pignorati.

L'elaborato peritale è stato depositato in data 31 maggio 2018. Successivamente, nell'udienza del 18 marzo 2019 (cfr. relativo Verbale), il Giudice ha disposto l'integrazione della Perizia decretando l'inserimento nella stessa anche degli immobili inizialmente esclusi. Lo scrivente CTU ha quindi provveduto a redigere e depositare una nuova Perizia, **completamente sostitutiva della precedente**, entro il termine concesso del 30 giugno 2019 senza necessità di alcuna proroga.



2 VERIFICHE PRELIMINARI

Il quesito n. 1, articolato in 5 sub-quesiti, richiede l'esecuzione di tutte quelle verifiche atte ad accertare la presenza e la completezza della documentazione ipocatastale prevista dal c.p.c. in modo che sia possibile identificare inequivocabilmente i beni oggetto del pignoramento, la rispettiva provenienza e la legittima titolarità in capo al debitore affinché ne sia possibile la vendita, così come richiesto dal creditore precedente.

Il pignoramento è stato trascritto in data 10 settembre 2015 e dunque il ventennio interessato dalle verifiche che seguono ha inizio in data 10 settembre 1995.

1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

...

Le certificazioni ipocatastali in atti sono sostituite dal deposito di un certificato notarile, redatto dalla dott. [REDACTED] notaio in Padova. Detto certificato è risultato ampiamente esaustivo per tutti gli immobili eccetto le due unità al foglio 39, p.lla 484, subb. 8 e 12.

Per tali ultimi immobili, la dubbia continuità nelle trascrizioni è stata segnalata al Giudice che, con provvedimento del 23 aprile 2018, ha temporaneamente escluso detti immobili dalle operazioni peritali in corso, rimandando eventuali decisioni ad essi relative all'udienza del 14 giugno 2018.

In sede di integrazione della certificazione ipocatastale, il creditore precedente ha invocato l'istituto dell'usucapione decennale, c.d. "abbreviata", ai sensi dell'art. 1159 c.c. ed il Giudice ha ritenuto di far proseguire le operazioni peritali disponendo, nell'udienza del 18 marzo 2019, l'integrazione della relazione peritale includendovi l'intero compendio pignorato.

La certificazione notarile sostitutiva attualmente in atti, così come integrata, è dunque da ritenersi completa.

1-bis) ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ... dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ai fini della necessaria sintesi, la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati e delle rispettive variazioni catastali viene esposta sotto forma tabellare. Per ogni immobile pignorato è dunque redatta la relativa tabella.

0 7 1 5 5 1 5



0
n
/ S
S
/ S



0
M
|
S
S
|
S



O
M
I
S
S
I
S



0
M
1
S
S
1
S

8. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, p.lla 484, sub: 8, cat. A/3			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2015 2006	484/8 5,5 vani	[REDACTED] (1/1)	Compravendita del 06/06/2006, rep. 135804, rogata da [REDACTED], notaio in San Severo, contro: [REDACTED] (1/1)
2006 2005	484/8 5,5 vani	[REDACTED] (1/1)	Compravendita del 22/09/2005, rep. 130805, rogata da [REDACTED], notaio in San Severo, contro: [REDACTED] (1/1)



2005 1996	484/8 5,5 vani	[REDACTED] (1/1)	Successione testata apertasi il 30/09/1996, contro: [REDACTED] (1/1)
1996 1993	484/8 5,5 vani	[REDACTED] (1/1)	Costituzione del 10/07/1993 per divisione dell'unità censita con il sub. 484/2
1993 1923	484/2 8 vani	[REDACTED] (1/1)	Successione legittima apertasi nell'anno 1923, contro: [REDACTED] (1/1)
ante 1923	484/2 8 vani	[REDACTED] (1/1)	Situazione accertata all'anno 1923
Note	Dalla documentazione in atti non si evince chiaramente la data di morte di [REDACTED], benché sia riportato che questa risalga al 1923. Tuttavia, trattandosi di successione legittima, gli eredi del <i>de cuius</i> dovevano risultare i figli [REDACTED] per una quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno, nonché la moglie [REDACTED] per una quota di usufrutto uxorio pari ad 1/4. La dichiarazione di successione inizialmente presentata, peraltro, rispecchiava le anzidette quote ma queste furono variate a seguito di rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED] con atto del 29 dicembre 1929 e di [REDACTED] con atto in data imprecisata (nelle certificazioni dei 2 notai si parla rispettivamente del 1935 e del 1965). L'usufrutto uxorio della madre fu cancellato alla morte di quest'ultima nel 1962. Non è chiaro negli atti presenti nel fascicolo di causa quando – ma soprattutto se – queste rinunce all'eredità siano state trascritte nei Registri Immobiliari e se fossero valide (la rinuncia di [REDACTED] è sicuramente stata effettuata oltre 10 anni dopo la morte del genitore). In merito a ciò, per effetto degli atti intervenuti successivamente (che non coprono comunque il ventennio antecedente alla data di pignoramento), il creditore procedente ha invocato l'istituto dell'usucapione decennale, c.d. "abbreviata", ai sensi dell'art. 1159 c.c. ed il Giudice ha ritenuto di far proseguire le operazioni peritali anche per gli immobili inizialmente esclusi dalla valutazione.		

9. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, p.lla 484, sub. 12, cat. C/2			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2015 2006	484/12 50 mq	[REDACTED] (1/1)	Compravendita del 06/06/2006, rep. 135804, rogata da [REDACTED], notaio in San Severo, contro: [REDACTED] (1/1)
2006 2005	484/12 50 mq	[REDACTED] (1/1)	Compravendita del 22/09/2005, rep. 130805, rogata da [REDACTED], notaio in San Severo, contro: [REDACTED] (1/1)
2005 1996	484/12 50 mq	[REDACTED] (1/1)	Successione testata apertasi il 30/09/1996, contro: [REDACTED] (1/1)
1996 1993	484/12 50 mq	[REDACTED] (1/1)	Costituzione del 21/10/1993 per fusione catastale delle unità censite con i sub. 484/4 e 484/6
1993	484/12 50 mq	[REDACTED] (1/1)	Situazione accertata al 21/10/1993
Note	La verifica della continuità delle trascrizioni e della legittimità dei trasferimenti continua separatamente per gli immobili censiti ai sub. 484/4 e 484/6 che, per fusione, hanno originato il sub. 484/12 di cui alla presente tabella.		

9.1. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, p.lla 484, sub. 4, cat. A/6			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
1993	484/4 1 vano	[REDACTED] (1/1)	Costituzione del 10/07/1993 per divisione dell'unità censita con il sub. 484/2



1993 1923	484/2 8 vani	[REDACTED] (1/1)	Successione legittima apertasi nell'anno 1923, contro: [REDACTED] (1/1)
ante 1923	484/2 8 vani	[REDACTED] (1/1)	Situazione accertata all'anno 1923
Note	<p>Dalla documentazione in atti non si evince chiaramente la data di morte di [REDACTED], benché sia riportato che questa risalga al 1923. Tuttavia, trattandosi di successione legittima, gli eredi del <i>de cuius</i> dovevano risultare i figli [REDACTED] per una quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno, nonché la moglie [REDACTED] per una quota di usufrutto uxorio pari ad 1/4. La dichiarazione di successione inizialmente presentata, peraltro, rispecchiava le anzidette quote ma queste furono variate a seguito di rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED] con atto del 29 dicembre 1929 e di [REDACTED] con atto in data imprecisata (nelle certificazioni dei 2 notai si parla rispettivamente del 1935 e del 1965). L'usufrutto uxorio della madre fu cancellato alla morte di quest'ultima nel 1962. Non è chiaro negli atti presenti nel fascicolo di causa quando – ma soprattutto se – queste rinunce all'eredità siano state trascritte nei Registri Immobiliari e se fossero valide (la rinuncia di [REDACTED] è sicuramente stata effettuata oltre 10 anni dopo la morte del genitore). In merito a ciò, per effetto degli atti intervenuti successivamente (che non coprono comunque il ventennio antecedente alla data di pignoramento), il creditore procedente ha invocato l'istituto dell'usucapione decennale, c.d. "abbreviata", ai sensi dell'art. 1159 c.c. ed il Giudice ha ritenuto di far proseguire le operazioni peritali anche per gli immobili inizialmente esclusi dalla valutazione.</p>		

9.2) Immobili censiti al Catasto Fabbricati del comune di Appice (FG), foglio 39, p.lla 484, sub. 6			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
1993	484/6 ---	[REDACTED] (1/1)	Costituzione del 10/07/1993 per divisione dell'unità censita con il sub. 484/2
1993 1923	484/2 8 vani	[REDACTED] (1/1)	Successione legittima apertasi nell'anno 1923, contro: [REDACTED] (1/1)
ante 1923	484/2 8 vani	[REDACTED] (1/1)	Situazione accertata all'anno 1923
Note	<p>Dalla documentazione in atti non si evince chiaramente la data di morte di FIORITTI Pietro, benché sia riportato che questa risalga al 1923. Tuttavia, trattandosi di successione legittima, gli eredi del <i>de cuius</i> dovevano risultare i figli [REDACTED] per una quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno, nonché la moglie [REDACTED] per una quota di usufrutto uxorio pari ad 1/4. La dichiarazione di successione inizialmente presentata, peraltro, rispecchiava le anzidette quote ma queste furono variate a seguito di rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED] con atto del 29 dicembre 1929 e di [REDACTED] con atto in data imprecisata (nelle certificazioni dei 2 notai si parla rispettivamente del 1935 e del 1965). L'usufrutto uxorio della madre fu cancellato alla morte di quest'ultima nel 1962. Non è chiaro negli atti presenti nel fascicolo di causa quando – ma soprattutto se – queste rinunce all'eredità siano state trascritte nei Registri Immobiliari e se fossero valide (la rinuncia di [REDACTED] è sicuramente stata effettuata oltre 10 anni dopo la morte del genitore). In merito a ciò, per effetto degli atti intervenuti successivamente (che non coprono comunque il ventennio antecedente alla data di pignoramento), il creditore procedente ha invocato l'istituto dell'usucapione decennale, c.d. "abbreviata", ai sensi dell'art. 1159 c.c. ed il Giudice ha ritenuto di far proseguire le operazioni peritali anche per gli immobili inizialmente esclusi dalla valutazione.</p>		

Unitamente alla presente relazione, negli ALLEGATI da 02 a 16 si producono le visure catastali storiche di tutti gli immobili pignorati, nonché di tutti gli immobili che hanno originato gli attuali, che è stato necessario estrarre al fine di poter eseguire le sopra riportate verifiche.



1-ter) verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...:

I dati catastali degli immobili oggetto dell'odierno procedimento esecutivo coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione n. 6492 del 10 settembre 2015 trascritta nei RR.II. della Conservatoria di Lucera e depositata nel fascicolo di causa.

1-quater) verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile ...:

Gli immobili per i quali si procede non risultano interessati da altre procedure esecutive in corso.

1-quinquies) verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione:

Il presente procedimento esecutivo riguarda complessivamente n. 2 debitori, tra loro coniugi. Benché coniugati, ciascuno degli immobili pignorati è intestato singolarmente all'uno o all'altro dei debitori, quale bene personale. Il regime patrimoniale dei debitori è quello della separazione dei beni. In ALLEGATO 17 si produce l'estratto dell'atto di matrimonio.

3 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Riguardo alle unità immobiliari appartenenti al fabbricato che affaccia sulle vie Nazario Sauro e IV Novembre si ritiene utile premettere le ragioni per le quali, in sede di formazione dei lotti, si sia preferita una suddivisione di tipo "catastale" rispetto ad una suddivisione rispettosa dello stato futuro previsto dal progetto approvato per la cui realizzazione tutte le dette unità immobiliari sono interessate da lavori (ormai comunque fermi già da tempo).

La ragione principale consiste nel fatto che gli accorpamenti e le divisioni delle originarie unità immobiliari previste dal progetto in corso non hanno tenuto in alcun conto i differenti diritti di proprietà vantati dagli odierni debitori sui numerosi subalterni che costituiscono l'intero bene. Le future unità immobiliari previste dal progetto risultano pertanto costituite dall'accorpamento di varie porzioni di immobili provenienti dalle originarie unità senza che però si sia proceduto alla previa formalizzazione, mediante atto notarile, delle variazioni nei diritti di proprietà.

L'eventuale formazione dei lotti secondo l'ipotizzato stato futuro avrebbe perciò comportato la necessità, da parte del Tribunale, di effettuare un elevato numero di variazioni catastali al fine di conseguire la materiale divisione dei subalterni nelle varie porzioni occorrenti a realizzare le previsioni progettuali.

Per le esposte ragioni, lo scrivente CTU è pervenuto alla formazione dei lotti che seguono.

Lotto	Dati catastali	Breve descrizione
A		
B		0 MISSIS



C		
D		
E		
F	fg. 39, p.lla 484, sub. 12	Originario deposito composto da due vani comunicanti, con doppio accesso e con diritti sulla corte interna comune. Al momento è in corso di costruzione per una prevista trasformazione in abitazione previo accorpamento con una porzione del sub. 8.
G	fg 39, p.lla 484, sub. 8	Originaria abitazione in primo piano, attualmente con sottotetto abitabile, con doppio accesso e con diritti sulla corte interna comune

O M I S S I S

4 LOTTO A

O M I S S I S



PAGINE DA 11 A 59 OMISSIS

10 LOTTO F

Composizione

Lotto costituito da una sola unità immobiliare urbana con destinazione deposito, censita al Catasto Fabbricati del comune di Apricena al foglio 39, p.lla 484, sub. 12, piano T, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza catastale 50 mq, rendita 175,60 euro. Detto bene è proprietà personale dell'esecutato [REDACTED] (Lucera, [REDACTED]) per una quota 1/1.

Identificazione del bene costituente il lotto

Il bene che costituisce il lotto F è ubicato al piano terra di un antico fabbricato che si affaccia su Via IV Novembre (già Via Cieco) da un lato e su Via Nazario Sauro (già Via Signore) dall'altro, in pieno centro storico del comune di Apricena. L'intero complesso, costituito da più unità immobiliari, ha accesso dai civici 37-39-41 di Via IV Novembre e dai civici 36-38-40 di Via Nazario Sauro. Oltre che con dette Vie, l'intero fabbricato confina - ad ovest - con l'adiacente fabbricato che insiste sulla particella 476 e - ad est - con gli adiacenti fabbricati che insistono sulle particelle 488 e 489.

In **Figura 8** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella su cui insiste il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In **ALLEGATO 31** è prodotto l'estratto di mappa catastale così come prelevato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Foggia; in **ALLEGATO 32** si produce invece l'ortofoto in scala 1:1000 del fabbricato sulle particelle 484 e 487, foglio 39, al quale appartiene l'unità immobiliare.

L'accesso all'unità immobiliare *de qua* avviene dal civico 40 di Via Nazario Sauro oppure dal civico 39 di Via IV Novembre. Al momento, tuttavia, per effetto dei lavori di ristrutturazione in corso, i locali del lotto F presentano altri due accessi: una porta di comunicazione interna con il locale al civico 41 di Via IV Novembre (costituente il lotto C di questo stesso procedimento esecutivo) ed un secondo ingresso dal civico 38 di Via Nazario Sauro. In entrambi i casi non sussiste però alcun diritto di passaggio ed occorrerà pertanto prevederne la chiusura.

Nella seguente **Figura 23** è rappresentato l'accesso al civico 40 di Via Nazario Sauro che immette nell'unità immobiliare che costituisce il lotto F. Qualora invece l'accesso avvenga da Via IV Novembre, 39 occorrerà in primo luogo attraversare l'androne comune, portandosi nel cortile interno scoperto, e quindi immettersi nell'unità in parola attraverso una delle due aperture che ivi si affacciano. L'unità del lotto F è collocata al piano terra, sul lato sinistro.

Una più immediata e migliore individuazione dell'unità immobiliare costituente il lotto F può essere effettuata sugli elaborati grafici prodotti in **ALLEGATO 29.T** e **30.T** alla presente relazione.

Ponendosi in strada e guardando verso il portone di accesso, l'unità in questione confina sulla sinistra con il portone al civico 38 che immetteva nel sub. 8 e nel cortile condominiale, e sulla destra con il fabbricato sulla particella 476, di proprietà di terzi estranei (eredi [REDACTED]), non interessato dal presente procedimento esecutivo.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto non possiede pertinenze e non è essa stessa pertinenza di alcuna altra unità immobiliare. In origine, quale deposito in categoria C/2, era catastalmente, fiscalmente e funzionalmente autonoma ma, allo stato attuale, in conseguenza dei lavori edili in corso, è connessa con la retrostante unità che insiste sulla stessa particella al sub. 3.





Figura 23. Accesso al civico 40 di Via Nazario Sauro che immette nell'unità immobiliare censita al foglio 39, p.lla 484, sub. 12 del comune di Apricena.

Il fabbricato al quale l'unità immobiliare appartiene non è costituito in condominio e non esistono né le tabelle millesimali, né un regolamento condominiale. Il problema comunque non si pone nella presente perizia perché si propone di collocare autonomamente sul mercato l'unità in questione prevedendo anche le opere per separarla e renderla indipendente dalle rimanenti.

Analitica descrizione del bene

Il bene indicato come lotto F è costituito da un'unità immobiliare urbana ancora accatastata come deposito ma con destinazione di progetto ad abitazione civile. La previsione progettuale prevede l'accorpamento di questa unità con una porzione dell'unità al piano superiore (che andrebbe scorporata da una maggior consistenza). E' evidente che la previsione progettuale non può essere perseguita in questa sede perché richiederebbe da parte del Tribunale la previa esecuzione di una serie di operazioni catastali di divisione e di fusione di beni. La futura destinazione con la quale si procederà alla stima del bene coincide dunque con quella attuale di deposito.

Il locale – di non grande pregio – è ubicato al piano terra di un fabbricato di 3 livelli fuori terra, avente una struttura portante in muratura con pareti di elevato spessore, soffitti prevalentemente voltati e coperture in parte a terrazzo praticabile, in parte con tetto spiovente nei locali sottotetto che sono stati recuperati nell'ambito dei lavori in corso.



Si accede all'unità in questione mediante un portone di larghezza pari a circa 1,20 m, al civico 40 di Via Nazario Sauro. L'accesso dalla via pubblica è dotato del vecchio infisso in legno (privo di pregio perché di economica fattura) che occorrerà sostituire. Le altre aperture, che si aprono sul cortile interno scoperto e sulla "bussola" del portone principale del fabbricato, sono invece al momento prive di infissi.

Il locale è costituito da due vani, entrambi di forma regolare, con pareti a squadro, di dimensioni medie interne di circa 5,10x5,00 m e 5,10x5,30 m rispettivamente. Il primo vano, quello cui si accede direttamente da Via Nazario Sauro, presenta una volta a botte di altezza massima in chiave pari a 4,15 m; il vano interno è invece dotato di un solaio a voltine su travi in acciaio di altezza anch'esso pari a 4,15 m. I due vani comunicano attraverso una porta che – rispetto alla situazione preesistente, rappresentata sulla planimetria catastale – nell'ambito dei lavori in corso è stata allargata, al rustico in cui è stata misurata, fino a 1,74 m.



Figura 24. Interno dell'unità, guardando verso il portone al civico 40 di Via Nazario Sauro.

Tutte le pareti interne, ad esclusione delle volte, lasciate a vista, sono rifinite con intonaco civile di recente realizzazione, non ancora tinteggiato. Il piano di calpestio è al rustico, ma risultano in esso già installate le predisposizioni per gli impianti. In sede di sopralluogo, il locale era occupato da materiale ed attrezzatura da costruzione.

Nel vano più interno, quello che si affaccia sulla corte comune, sono stati realizzati un bagno, al momento privo di sanitari ma dotato delle predisposizioni, e un piccolo locale tecnico. Il vano interno è stato altresì collegato con una porta al retrostante locale sulla particella 484, sub. 3,



costituente il Lotto C di questa stessa procedura. Sarà onere dell'acquirente procedere alla richiusura di questa apertura.



Figura 25. Solaio a voltine su travi in acciaio, sul quale cominciano a comparire macchie di infiltrazioni.

Per la stessa ragione (differenti unità immobiliari), dovrà anche essere richiusa un'apertura che consente al primo vano di ricevere accesso dal portone principale al civico 38 di Via Nazario Sauro.

Riguardo alle dotazioni impiantistiche, benché nessun impianto sia presente, l'unità immobiliare del Lotto F è provvista delle predisposizioni impiantistiche per una civile abitazione, quale in effetti era la destinazione di progetto. Per la destinazione di deposito, queste predisposizioni sono del tutto inutili e possono rimanere murate nelle pareti. Non saranno perciò stimati né i costi per la loro rimozione, né per il loro completamento.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare che costituisce il presente lotto è prodotta in **ALLEGATO 43**, mentre in **ALLEGATO 44** si produce la planimetria redatta in base al rilievo effettuato.

Verifiche di conformità e di regolarità edilizia ed urbanistica

L'unità immobiliare che costituisce il lotto F risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al foglio 39, p.lla 484, sub. 12.

La conformità catastale soggettiva è stata accertata verificando che il soggetto intestatario del



bene nei documenti catastali coincide con il titolare del diritto di proprietà riportato nei Registri Immobiliari.

Dal punto di vista oggettivo, invece, si rileva la mancata conformità catastale per quanto attiene alle planimetrie depositate perché nel corso dei lavori – autorizzati ed eseguiti secondo progetto – lo stato attuale dell'unità immobiliare non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale per l'apertura di complessive 3 nuove porte (di cui una derivante dalla trasformazione di una preesistente finestra) e per l'allargamento della porta interna.

Riguardo alla verifica di conformità edilizia ed urbanistica, poiché l'intero fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (risulta infatti censita in Catasto già nel 1939), e dunque in epoca antecedente all'obbligo di dotarsi di un titolo abilitativo, l'intero fabbricato è da ritenersi legittimo e conforme e – di conseguenza – pure la singola unità. Per quanto invece riguarda gli interventi edilizi successivi, quello in corso è il primo che interessa l'unità e risulta autorizzato benché incompiuto.

Infine, data l'epoca di costruzione, il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia convenzionata e non è provvisto di Certificato di Abitabilità, peraltro sinora non obbligatorio.

Procedure e costi per la sanatoria delle difformità individuate

Si premette che le opere di ripristino che qui si quantificheranno non derivano da abusi o da difformità che richiedono di essere sanati, ma da lavori legittimamente realizzati. Esse tuttavia si rendono necessarie per separare fisicamente l'unità del Lotto F dalle altre unità alle quali questa è attualmente collegata, rendendola indipendente.

Le opere a tal fine previste consistono nella chiusura di 2 vani porta, in passato non esistenti e realizzati nell'ambito dei lavori in corso. Le posizioni delle aperture da richiudere sono indicate nell'ALLEGATO 44.

Le previste opere edili non richiedono un intervento strutturale, essendo sufficiente tamponare i vani con un pannello murario non portante. Per questo tipo di opere, il vigente D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede l'utilizzo di una pratica edilizia denominata CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – per la quale non occorre alcuna autorizzazione da parte dell'Amministrazione e i lavori possono essere avviati il giorno stesso della presentazione della pratica.

Detta pratica, redatta su modulistica predisposta (ormai unificata su tutto il territorio nazionale), è piuttosto semplice e richiede un esiguo impegno professionale poiché, per la natura delle opere, gli elaborati tecnici necessari possono limitarsi a pochi allegati. Considerando che, oltre alla pratica in sé, l'intervento comporta altri adempimenti quali, ad esempio, la Direzione dei Lavori e la Comunicazione di fine lavori (anche questa su modulo predisposto), si può stimare per le spese tecniche, le spese di istruttoria, imposte e quant'altro necessario un costo onnicomprensivo di 1.200,00 euro.

Per la richiusura materiale delle aperture occorrono circa 4 mq di parete. Il costo è calcolato considerando i prezzi del vigente Prezzario della Regione Puglia, senza alcuna riduzione al fine di garantire che l'importo stimato sia congruo per il più lungo tempo possibile, non potendo determinare i tempi necessari alla vendita. Ipotizzando una muratura di tamponamento in tufo di spessore 15 cm, intonacata e tinteggiata da ambo i lati, si ottiene un costo stimato, in cifra tonda, di 315,00 euro. Aggiungendo, infine, l'IVA sui lavori si arriva a complessivi 386,00 euro.



Entro il termine di 30 giorni dalla chiusura dei lavori andrà effettuato l'aggiornamento catastale, con la presentazione della planimetria aggiornata. Anche tale pratica è piuttosto semplice ed è possibile stimarne un costo omnicomprensivo di onorario, IVA, cassa e spese pari a 600,00 euro.

In definitiva, la situazione di fatto può essere regolarizzata con le pratiche e le spese riassunte nella tabella che segue:

Pratica CILA per la chiusura di aperture nelle pareti perimetrali	1.200,00 €
Esecuzione dei lavori di chiusura delle aperture nelle pareti perimetrali	386,00 €
Pratica catastale DOCPA per l'aggiornamento della documentazione in atti	600,00 €
<i>I_{REG} = Importo totale delle spese necessarie alle regolarizzazioni</i>	2.186,00 €

Tabella 11. Determinazione delle spese omnicomprensive necessarie per i lavori sull'immobile di cui al lotto F.

Stato di possesso, formalità, vincoli, oneri, insoluti, ecc.

Il bene è nel materiale possesso del debitore esecutato [REDACTED], che attualmente non lo utilizza, non essendo di fatto utilizzabile in quanto oggetto di lavori. Una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo ha escluso l'esistenza di contratti registrati relativi a detto immobile.

Previa specifica richiesta alla Soget S.p.A. che riscuote i tributi locali per conto del Comune di Apricena, i versamenti dell'imposta IMU risultano effettuati dallo stesso [REDACTED]. Non risultano invece effettuati versamenti Tarsu, Tares e Tari. La comunicazione ricevuta dalla Soget S.p.A. in merito a quanto sopra è prodotta in ALLEGATO 24.

Come già anticipato, il fabbricato non è costituito in condominio e non esistono tabelle millesimali condominiali.

Non risultano formalità, vincoli, oneri e altro tipo di gravami.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile in questione non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, né detto Attestato risulta necessario per poter procedere alla sua vendita forzata.

Nel caso considerato ricorre infatti uno specifico caso di esclusione, in quanto i fabbricati in corso di costruzione per i quali non si disponga del Certificato di Abitabilità al momento della compravendita, *purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto di trasferimento*, sono esonerati dalla dotazione dell'APE ai sensi dell'Appendice A alle "Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici" emanate con Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione.

Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate

Nel seguito si effettua la determinazione delle superfici commerciali dei locali secondo le indicazioni di cui all'Allegato 5) del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni pubblicato dall'OMI, versione 2.0, revisione del 2 gennaio 2018, liberamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.



Nel caso in esame, trattandosi di una unità a destinazione residenziale facente parte di un edificio, si farà qui riferimento al paragrafo 1.1 di detto Allegato.

In accordo con le regole di misurazione suggerite dal Manuale OMI, la superficie dei vani principali comprende l'intero spessore dei tramezzi interni ed uno spessore pari alla metà dei muri perimetrali, con un limite di 25 cm, ove condivisi con altre unità, ovvero l'intero spessore, con un limite di 50 cm, dei muri perimetrali non condivisi. Tutte le superfici – eventualmente omogeneizzate se di diversa natura – vanno arrotondate al metro quadro intero più prossimo.

In questo caso, ricorre la sola tipologia di vano principale, la cui superficie si riassume in maniera tabellare e sintetica:

Tipologia sup.	Valore rilevato	Coefficiente	Valore omog.	Valore arr.
Vani principali	71,01 mq	1,00	71,01 mq	71 mq
Superficie commerciale totale vendibile				71 mq

Tabella 12. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

Stima del bene in base al valore di trasformazione

Come anticipato, il bene che costituisce il lotto F non è immediatamente disponibile perché allo stato attuale non è ultimato e sono altresì richieste delle spese per lavori edili – già quantificate – per renderlo indipendente. Il criterio di stima più appropriato nel caso in esame è quello del valore di trasformazione, già illustrato in precedenza.

Nelle ricerche effettuate presso i notai di San Severo è stato possibile reperire una compravendita in cui – tra l'altro – veniva ceduto un locale deposito in Via Nazario Sauro, nella stessa Via del locale da stimare. Nell'atto è espressamente dichiarato il pessimo stato manutentivo dei beni trasferiti ed è possibile desumere, per il deposito, un prezzo unitario di circa 300,00 euro/mq.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona di Via Nazario Sauro (zona B1) riporta per i box, ai quali possono assimilarsi i depositi, un intervallo di valori compresi tra 400 e 550 euro/mq a fronte di uno stato manutentivo definito "normale".

Poiché il locale necessita di essere completato e, a giudizio dello scrivente, non c'è motivo di utilizzare materiali di pregio per una futura destinazione a deposito, si può ritenere che il bene derivante dalla trasformazione si troverà nello stato di "ristrutturato a nuovo", con finiture ordinarie.

Per un bene di questo tipo, nella zona considerata, si ritiene che si possa assumere un valore unitario medio pari a:

$$V_{un} = 500,00 \text{ euro/mq} \quad \text{Valore stimato per metro quadro di superficie commerciale}$$

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale totale si ottiene:

$$V_{F-L-T} = V_{un} \cdot S_{comm} = 500,00 \cdot 71 = 35.500,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo del bene trasformato}$$

Le opere necessarie per il completamento del locale consistono principalmente in: completamento del pavimento, installazione di un portone, di 2 porte sul cortile interno e di un infisso alla finestra, impianto elettrico nelle canalizzazioni predisposte, oltre ad opere minori (tinteggiatura, levigatura pavimenti, battiscopa, ecc.). Sono predisposte anche alcune tubazioni per

l'impianto idrico ma, ai fini della presente, non si ritiene necessario prevedere le opere di installazione di questo impianto.

Assumendo di utilizzare materiali di buona qualità, ma non di pregio, i costi per i lavori di completamento possono stimarsi dell'ordine di 7-8.000 euro. Portando in detrazione il costo medio dei lavori necessari per il completamento del locale si ottiene il valore di stima del bene nelle condizioni ante-trasformazione:

$$V_{F-LA} = 35.500,00 - 7.500,00 = \mathbf{28.000,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato lordo ante-trasformazione}$$

Il valore appena stimato non rappresenta ancora il valore del bene nelle condizioni attuali poiché, per rendere nuovamente indipendente l'immobile occorrono alcune opere edili. I costi necessari a tale scopo sono stati computati nei precedenti paragrafi e valgono 2.186,00 euro. Detraendo questi ulteriori costi si ottiene:

$$V_{F-L} = 28.000,00 - 2.186,00 = \mathbf{25.814,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato lordo nelle condizioni attuali}$$

Trattandosi di un bene che sarà posto sul mercato a seguito di una procedura esecutiva, non possono essere fornite per esso le garanzie per vizi della cosa venduta. Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, diversi da quelli eventualmente già noti e quantificati, generalmente si applica una riduzione dell'ordine del 10-15% del valore stimato. In questo caso, però, una parte di lavori dovranno essere effettuati direttamente dall'acquirente, che ne avrà la diretta responsabilità. Gli eventuali vizi occulti per i quali non si può fornire la garanzia riguardano perciò solo gli eventuali difetti del bene in sé che non si sono ancora manifestati oppure i vizi dei lavori effettuati dalla debitrice esecutata. Si ritiene quindi possibile applicare una riduzione forfettaria percentualmente inferiore e pari ad euro 2.314,00 (pari al 9% circa del valore stimato).

Infine, bisogna anche detrarre le spese necessarie alla sistemazione delle parti comuni.

Come già si è avuto modo di dire, nel fabbricato in cui sono ubicate le unità del presente lotto non esistono le tabelle millesimali e non è chiaro in che misura ciascuna unità abbia diritti sulle parti comuni. Considerando che le sole unità che possono vantare diritti sui beni condominiali sono i subb. 8, 10, 11, 12, al fine di determinare la spesa che compete al sub. 8 si può tentare di fare la valutazione che segue.

Avendo stimato in complessivi euro 6.000,00 la spesa totale per il completamento delle parti comuni ed avendo già attribuito una quota di euro 4.000,00 ai subb. 10 e 11, la rimanente somma di euro 2.000,00, può essere ripartita con un criterio di equità, fondato sul rispettivo pregio delle restanti unità, in ragione di euro 1.400,00 al sub. 8 e 600,00 euro al sub. 12.

In definitiva, il prezzo stimato netto da porre a base di vendita per il lotto F risulta:

$$V_F = 25.814,00 - 2.314,00 - 600,00 = \mathbf{22.900,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato netto del lotto F}$$

11 LOTTO G

Composizione

Lotto costituito da una sola unità immobiliare urbana con destinazione ad abitazione, censita al Catasto Fabbricati del comune di Apricena al foglio 39, p.lla 484, sub. 8, piano 1, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza catastale 5,5 vani, rendita 440,28 euro. Detto bene è proprietà personale



dell'esecutato [REDACTED] (Lucera, [REDACTED]) per una quota 1/1.

Identificazione dei beni costituenti il lotto

Il bene che costituisce il lotto G è ubicato in parte al piano primo ed in parte al piano secondo di un antico fabbricato che si affaccia su Via IV Novembre (già Via Cieco) da un lato e su Via Nazario Sauro (già Via Signore) dall'altro, in pieno centro storico del comune di Apricena. L'intero complesso, costituito da più unità immobiliari, ha accesso dai civici 37-39-41 di Via IV Novembre e dai civici 36-38-40 di Via Nazario Sauro. Oltre che con dette Vie, l'intero fabbricato confina – ad ovest – con l'adiacente fabbricato che insiste sulla particella 476 e – ad est – con gli adiacenti fabbricati che insistono sulle particelle 488 e 489.

In **Figura 8** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella su cui insiste il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In **ALLEGATO 31** è prodotto l'estratto di mappa catastale così come prelevato dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia; in **ALLEGATO 32** si produce invece l'ortofoto in scala 1:1000 del fabbricato sulle particelle 484 e 487, foglio 39, al quale appartiene l'unità immobiliare.

L'accesso all'unità immobiliare del presente lotto può avvenire, indifferentemente, dal civico 38 di Via Nazario Sauro, che ne costituisce l'accesso principale, oppure dal civico 39 di Via IV Novembre, che ne costituisce un accesso alternativo.

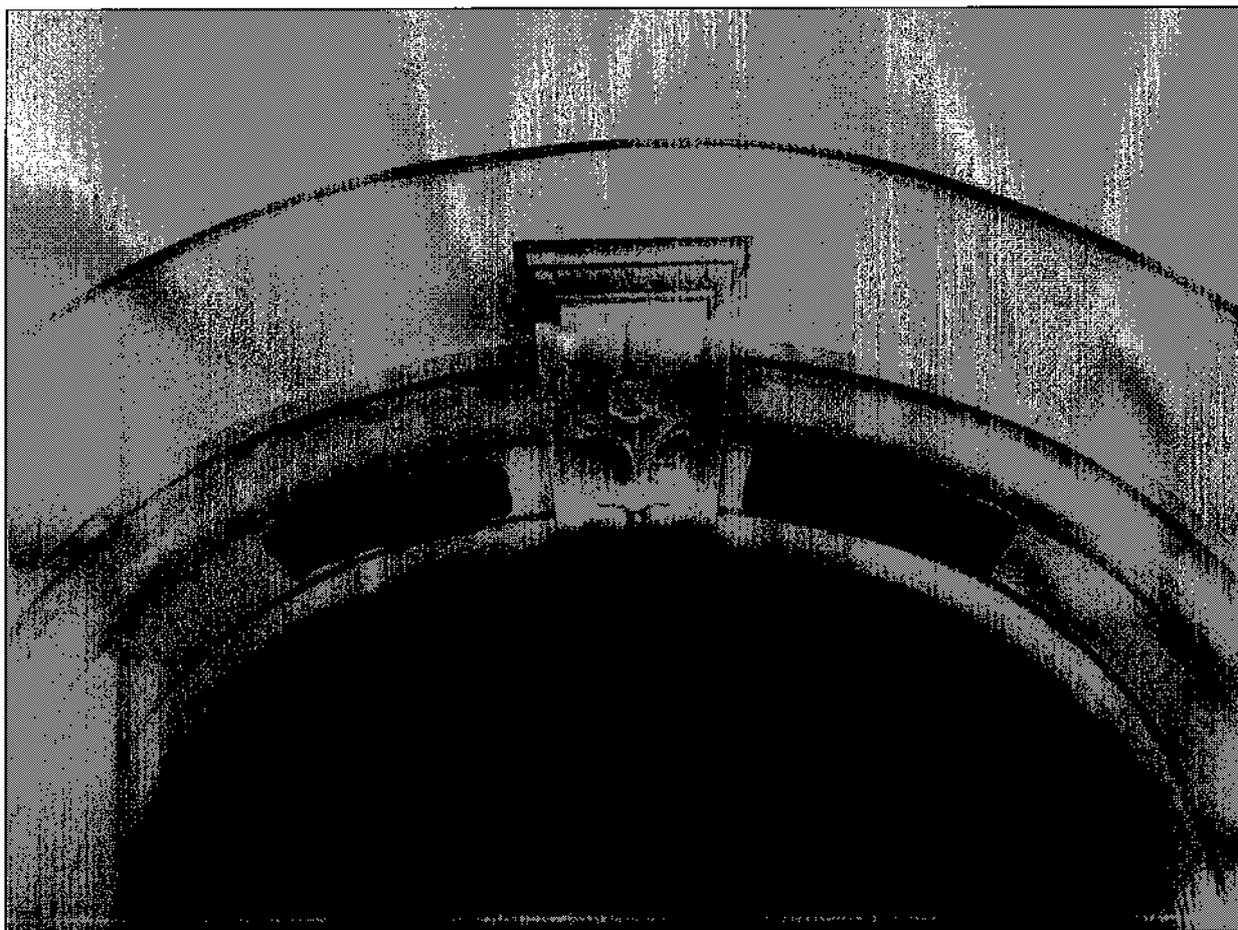


Figura 26. Particolare dell'accesso principale, al civico 38 di Via Nazario Sauro. L'altro accesso, dal civico 39 di Via IV Novembre, è già stato riportato in Figura 14, alla quale si rimanda.



In **Figura 26** è rappresentato l'accesso principale, al civico 38 di Via Nazario Sauro, che immette nell'ingresso comune ai sub. 8 e 11. Oltrepassato l'ingresso, si raggiunge il cortile interno e quindi, sulla sinistra, la scalinata che conduce ai piani superiori.

Salendo la scalinata, il bene pignorato si trova sul lato destro e si estende per l'intero fronte. Al piano secondo esso risulta parzialmente edificato sul lato di Via IV Novembre e presenta invece un terrazzo sul lato che affaccia su Via Nazario Sauro. In proiezione, il sub 8 è sovrastante al sub 3 dal lato di Via IV Novembre e al sub 12 dal lato di Via Nazario Sauro. In adiacenza, sui due lati corti l'unità del Lotto G confina con le due già richiamate Vie, sui lati lunghi, invece, esso confina, da una parte, con il cortile interno e con il sub 11, e, dall'altra, con l'abitazione degli eredi [REDACTED], ubicata sulla particella 476 e non interessata dalla presente procedura. L'esatta estensione e conformazione del bene è illustrata nelle planimetrie prodotte in **ALLEGATO 30.1** e **30.2**. La situazione originaria è invece riportata nella planimetria catastale dell'unità prodotta in **ALLEGATO 45**.



Figura 27. Ingresso dell'abitazione al sub. 8 dal ballatoio all'interno del cortile comune.

Allo stato attuale, l'unità *de qua* si presenta radicalmente trasformata rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale. Il progetto di ristrutturazione, a firma dell'Arch. [REDACTED] prevede infatti una generale modifica della sua distribuzione interna e la sua fusione con l'adiacente sub. 11 al fine di realizzare complessivamente 3 appartamenti che, variamente articolati, occuperanno l'intero piano dello stabile e parte degli altri piani. In origine, quale abitazione in



categoria A/3, essa era catastalmente, fiscalmente e funzionalmente autonoma ma, allo stato attuale, in conseguenza dei lavori edili in corso, è già in più punti collegata con l'anzidetto sub. 11.

Al secondo livello, la presente unità possiede anche una terrazza ed un sottotetto ai quali però non è più possibile accedere perché la prevista scalinata interna non è stata ancora realizzata.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto non possiede pertinenze. Il fabbricato al quale l'unità immobiliare appartiene non è costituito in condominio e non esistono né le tabelle millesimali, né un regolamento condominiale.

Analitica descrizione dei beni

Il lotto G è costituito da un'unità immobiliare urbana con destinazione ad abitazione. Nel progetto di ristrutturazione ne era previsto il frazionamento in più porzioni, ognuna da aggregare ad analoghe porzioni provenienti da altri sub in modo da realizzare, complessivamente, 3 appartamenti. I lavori previsti in progetto sono al momento fermi alle sole opere murarie di modo che le precedenti unità risultano ormai completamente snaturate mentre lo stato futuro previsto in progetto è ancora ben lontano dall'essere raggiunto.

L'abitazione è ubicata al piano primo, con alcuni locali sottotetto al piano secondo, di un fabbricato di 3 livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, pareti di elevato spessore, soffitti prevalentemente voltati e coperture in parte a terrazzo praticabile, in parte con tetto spiovente nei locali sottotetto che sono stati recuperati nell'ambito dei lavori in corso. Al piano primo, essa è dotata di 2 balconi, uno per ciascun fronte.

Si accede all'unità in questione mediante una scala scoperta (al momento priva di rivestimento) che prende avvio dal cortile comune interno al fabbricato. Per portarsi nel cortile, questa unità ha i diritti di accesso sia da Via IV Novembre, 39, sia da Via Nazario Sauro, 38.

Arrivati in cima alla scala, direttamente di fronte alla rampa, nonché sulla sinistra, vi sono le porte di accesso all'unità censita come sub. 11, pure inclusa nel complesso dei beni pignorati ma appartenente al Lotto E. Svoltando a destra ci si immette nel ballatoio, rappresentato in **Figura 27**, su cui affaccia la porta di ingresso al sub. 8. Questo ballatoio (che copre parte dell'androne comune) è di proprietà esclusiva del sub. 8 benché non esista alcuna separazione fisica con la porzione antistante al sub. 11. Su di esso, tuttavia, affaccia una finestra del sub. 11, con l'originaria funzione di dare luce ed aria al retrostante bagno ivi una volta ubicato. L'individuazione dei subalterni al piano primo è illustrata nell'**ALLEGATO 30.1**.

La distribuzione interna originaria dell'abitazione, rappresentata nella planimetria catastale in **ALLEGATO 45**, era condizionata dalle pareti portanti in muratura, cosicché per fruire della casa occorreva transitare in sequenza attraverso le varie stanze. Il progetto di ristrutturazione ha invece previsto una radicale trasformazione degli spazi, pur sempre con il vincolo rappresentato dalle pareti portanti in muratura. Sono quindi state praticate nelle pareti nuove aperture, ne sono state richiuse alcune delle vecchie, porzioni di pareti sono state svuotate per ricavare degli incassi a muro, sono stati aggiunti dei tramezzi in laterizio per creare nuove stanze e, infine, è stata demolita la scala interna che portava al terrazzo e al sottotetto.

Allo stato attuale, l'unità in questione possiede un terrazzo ed un sottotetto ma questi sono inaccessibili per mancanza di idoneo collegamento verticale. Analogamente, per effetto della ristrutturazione in corso (cfr. **ALLEGATO 30.1**), all'unità del Lotto G appartiene una stanza – sul



fronte di Via IV Novembre – che è diventata inaccessibile per la chiusura dell'originaria porta e per il suo accorpamento all'unità del Lotto E.

L'indisponibilità di un collegamento verticale è anche causa della mancanza, nella situazione attuale, di una zona giorno. Una tale zona è infatti prevista in progetto al piano terra, nell'unità censita come p.lla 484, sub. 12 che, a sua volta separata dal resto, è stata inserita nel lotto F e valutata come deposito. In ogni caso, queste due unità non avrebbero potuto comunque essere inserite nello stesso lotto perché la scala a chiocciola destinata a collegare le porzioni ai due piani è ubicata nello spazio retrostante al portone di Via Nazario Sauro, 39 dal quale ha diritto di accesso anche il sub. 11.



Figura 28. Attuale unico punto di accesso (con scala di fortuna) al piano secondo del sub. 8.

L'unità in oggetto è al momento priva di tutti gli infissi, di tutti i pavimenti e di tutti gli impianti, anche se di questi sono già presenti le predisposizioni. In ogni caso, per poter essere utilizzata senza il suo previsto accorpamento alle altre unità, essa necessita di essere "riprogettata". Ciò comporterà con elevata probabilità la demolizione di una parte delle opere sinora realizzate.

Al terzo livello, dal lato di Via IV Novembre, vi sono alcuni locali sottotetto; dal lato di Via Nazario Sauro vi è invece un terrazzo che affaccia anche sul cortile interno comune. Il bordo del terrazzo rivolto verso il cortile interno è al momento privo di parapetto. L'impermeabilizzazione e la pavimentazione del terrazzo è invece completa.

Il passaggio dai locali sottotetto al terrazzo avviene attraverso un'ampia apertura (che al rustico



misura 2,80 m) cosicché si ha l'impressione che la vera destinazione del sottotetto sia quella residenziale anziché locali di sgombero, come dichiarato nel progetto autorizzato. Tale impressione appare confermata dalla presenza di un bagno e di un secondo piccolo spazio predisposto per l'installazione di un piatto doccia.

I locali del sottotetto sono tutti privi di pavimenti, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate, vi sono le predisposizioni per gli impianti e sul soffitto è presente una finitura in pannelli di legno. Il pacchetto di copertura, visibile al momento dei sopralluoghi, comprende anche un isolante termico per cui non c'è dubbio che il sottotetto sia destinato a diventare abitabile, a prescindere dall'uso dichiarato.

In più punti, l'unità del Lotto G è comunicante con l'adiacente sub. 11. Le aperture originariamente non presenti dovranno perciò essere richiuse per separare nuovamente dette unità, ristabilendone la reciproca indipendenza. Ciò comporta anche il ripristino di una preesistente apertura, attualmente murata. L'acquirente dovrà altresì farsi carico di realizzare, nel punto che riterrà più opportuno, una scala per l'accesso al piano secondo.

La planimetria catastale di questa unità immobiliare è prodotta in **ALLEGATO 45**, mentre in **ALLEGATO 46** si produce la planimetria redatta in base al rilievo effettuato.

Verifiche di conformità e di regolarità edilizia ed urbanistica

Riguardo alla verifica di conformità edilizia ed urbanistica, poiché l'intero fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (risulta infatti censita in Catasto già nel 1939), e dunque in epoca antecedente all'obbligo di dotarsi di un titolo abilitativo, l'intero fabbricato è da ritenersi legittimo e conforme e – di conseguenza – pure le singole unità. Per quanto invece riguarda gli interventi edilizi successivi, quello in corso è il primo che interessa tali unità e risulta autorizzato benché incompiuto.

Inoltre, data l'epoca di costruzione, il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia convenzionata e non è provvisto di Certificato di Abitabilità, peraltro sinora non obbligatorio.

L'unità immobiliare del lotto G risulta denunciata in Catasto ed il soggetto intestatario coincide con il soggetto riportato nei Registri Immobiliari. Anche i dati metrici ed il classamento risultano corrispondenti allo stato di fatto ed all'effettiva destinazione d'uso. Si riscontra invece una sostanziale difformità per quanto riguarda la rappresentazione planimetrica poiché è in atto la totale ristrutturazione dell'unità.

In questo caso, tuttavia, non si prevederanno i costi per l'aggiornamento delle risultanze catastali come voce di spesa autonoma perché lo stato di avanzamento dei lavori in corso e la profonda trasformazione operata sull'unità sono tali da richiedere all'acquirente un corposo intervento edilizio per poter ripristinare la fruibilità del bene. Le operazioni di aggiornamento catastale saranno perciò una conseguenza dell'intervento necessario ed il loro costo sarà quantificato ed incluso tra gli oneri derivanti dai lavori che l'acquirente dovrà sostenere.

Procedure e costi per la sanatoria delle difformità individuate

La scelta della modalità con cui trattare il caso di questa unità si è rivelata piuttosto complessa. Le opere necessarie per ripristinare la situazione *ex ante* sono tali e tante che, anche quantificandole, e dunque riportando l'immobile allo stato d'origine, si otterrebbe un'unità immobiliare di scarso



valore perché non rispondente agli standard abitativi attuali e che dunque necessiterebbe di nuovi e costosi interventi edilizi per essere resa funzionale e vivibile.

Proseguendo su questa ipotetica strada, si presenta il paradosso di prevedere la realizzazione di determinate opere per ripristinare la situazione precedente, destinate ad essere demolite perché la situazione precedente risponde ad una vecchia concezione di abitazione oggi del tutto superata.

Per esemplificare il problema di carattere metodologico, si consideri, ad esempio, la mancanza di una scala interna che consenta di raggiungere il terrazzo del terzo livello ed il sottotetto. Dovendo riedificare un collegamento verticale, non ha senso cercare di ritornare ad una situazione precedente, potendo, a parità di costo, realizzare la scala ove meglio si ritiene opportuno secondo le necessità o le volontà dell'acquirente.

Di conseguenza, è opinione dello scrivente che perseguire la conformità catastale costituisce un errore metodologico mentre la strada corretta è quella di considerare lo stato attuale come punto di partenza – recuperando ove possibile quanto di buono l'acquirente riterrà di conservare degli attuali lavori – e prevedere una trasformazione del bene, stimandone i costi ed il valore finale raggiungibile dal bene trasformato. Sarà questa la procedura che si applicherà più avanti nel paragrafo dedicato alla stima.

Infine, completate le opere di trasformazione, si metteranno in conto i costi per l'aggiornamento della documentazione depositata in Catasto.

Stato di possesso, formalità, vincoli, oneri, insoluti, ecc.

Il bene pignorato è nel materiale possesso del debitore esecutato [REDACTED] che attualmente non lo utilizza, non essendo di fatto utilizzabile in quanto oggetto di lavori. Una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo ha escluso l'esistenza di contratti registrati relativi a detto immobile.

Previa specifica richiesta alla Soget S.p.A. che riscuote i tributi locali per conto del Comune di Apricena, i versamenti dell'imposta IMU risultano effettuati dallo stesso [REDACTED]. Dall'anno 2012 a tutto il 2017, non risultano versamenti Tarsu, Tares e Tari. La comunicazione ricevuta dalla Soget S.p.A. in merito a quanto sopra è prodotta in **ALLEGATO 24**.

Il fabbricato non è costituito in condominio e non esistono tabelle millesimali condominiali.

Non risultano formalità, vincoli, oneri e altro tipo di gravami.

Attestato di prestazione energetica

L'unità di questo lotto è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica, né detto Attestato risulta necessario per poter procedere alla sua vendita forzata.

Nel caso considerato ricorre infatti uno specifico caso di esclusione, in quanto i fabbricati in corso di costruzione per i quali non si disponga del Certificato di Abitabilità al momento della compravendita, *purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto di trasferimento*, sono esonerati dalla dotazione dell'APE ai sensi dell'Appendice A alle "Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici" emanate con Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della



tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione.

Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate

Nel seguito si effettua la determinazione delle superfici commerciali dei locali secondo le indicazioni di cui all'Allegato 5) del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni pubblicato dall'OMI, versione 2.0, revisione del 2 gennaio 2018, liberamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Poiché si tratta di un'unità a destinazione residenziale parte di un edificio, si farà riferimento al paragrafo 1.1 dell'Allegato 5) al Manuale OMI.

In accordo con le regole di misurazione ivi suggerite, la superficie dei vani principali e di quelli accessori comprende l'intero spessore dei tramezzi interni ed uno spessore pari alla metà dei muri perimetrali, con un limite di 25 cm, ove condivisi con altre unità, ovvero l'intero spessore, con un limite di 50 cm, dei muri perimetrali non condivisi. La superficie dei balconi e dei terrazzi viene sempre considerata fino al filo esterno del perimetro. Non vengono computati i locali ovvero le loro porzioni di altezza utile inferiore a 1,50 m.

Poiché le dette superfici, che pure concorrono alla superficie totale dell'immobile, non hanno tutte lo stesso valore di mercato, in conseguenza della diversa utilità e fruibilità di ognuna, si procede alla loro omogeneizzazione mediante applicazione di opportuni coefficienti. Infine, tutte le superfici vanno arrotondate al metro quadro intero più prossimo.

Si riporta di seguito, in maniera tabellare e sintetica, il calcolo della superficie commerciale totale vendibile.

<i>Tipologia sup.</i>	<i>Valore rilevato</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore omog.</i>	<i>Valore arr.</i>
Vani principali	155,81 mq	1,00	155,81 mq	156 mq
Balconi	3,65 mq	0,30	1,10 mq	1 mq
Terrazzi (primi 25 mq)	25,00 mq	0,30	7,50 mq	8 mq
Terrazzi (ulteriori mq)	18,08 mq	0,10	1,81 mq	2 mq
Sottotetto	80,91 mq	0,50	40,46 mq	40 mq
Superficie commerciale totale vendibile				207 mq

Tabella 13. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

Si ritiene opportuno precisare che dal computo della superficie del sottotetto è stata detratta la porzione di altezza utile inferiore a 1,50 m.

Stima del bene in base al valore di trasformazione

Il bene del lotto G non è disponibile né subito, né può esserlo a breve termine: esso risulta infatti oggetto di una profonda trasformazione edilizia in corso, i cui lavori sono al momento fermi, che però non può essere completata come da progetto. Ciò perché il progetto prevedeva sia di sottrarre una porzione (da aggregare ad altre porzioni provenienti da differenti unità dello stesso fabbricato), sia di modificare il collegamento con i locali del sottotetto che, ad oggi, risulta rimosso senza che sia stata ancora realizzata la nuova scala.



Lo stato di avanzamento dei lavori è dunque tale che non si può più ritornare alla situazione *ex ante* ed occorrerà commissionare un nuovo progetto di completa ristrutturazione per riadattare l'unità in questione e poterne fruire come abitazione funzionale ed autonoma.

Il criterio di stima applicabile in questo caso è quello del valore di trasformazione ma gli importi che possono essere stimati non potranno comunque avere una elevata garanzia di affidabilità. Una attendibile quantificazione delle opere necessarie alla trasformazione dell'unità richiederebbe infatti la previa redazione di un progetto di ristrutturazione. Poiché ciò non è evidentemente possibile, si farà riferimento a valori parametrici utilizzando le tabelle per la determinazione del costo delle opere pubblicate dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, prodotte in **ALLEGATO 41**. Poiché tali tabelle arrivano fino all'anno 2006, il costo unitario ivi pubblicato per la ristrutturazione totale, pari a 195,22 euro/mc è stato rivalutato, senza interessi, a tutto aprile 2018 fornendo un valore di 228,41 euro/mc che potrà quindi essere assunto come costo medio unitario dei lavori di ristrutturazione dell'unità. In **ALLEGATO 42** si riporta la sintesi del calcolo di rivalutazione.

Per la stima si dispone di complessive 3 compravendite reali, costituite da compravendite recenti di beni analoghi nella stessa zona (una compravendita del 2016 di un'abitazione in Via Nazario Sauro, una del 2018 di un'altra abitazione ancora in Via Nazario Sauro e l'ultima – sempre del 2018 – di un'abitazione nelle vicinanze).

Il prezzo unitario pagato risulta variabile da un minimo di 430 euro/mq ad un massimo di 910 euro/mq a seconda delle condizioni di manutenzione (nel caso del valore minimo, queste erano pessime e non vi erano impianti).

Si deve però considerare che il bene viene stimato nello stato che sarà raggiunto al termine della trasformazione, nel quale esso si troverà nella condizione di "ristrutturato a nuovo", con finiture di pregio. Per effetto di questa considerazione e della centralità della zona, si ritiene che una volta completato si possa assumere per esso un valore pari a:

$$V_{un} = 1.100,00 \text{ euro/mq} \quad \text{Valore stimato per metro quadro di superficie commerciale}$$

Benché questo valore possa apparire sottostimato, occorre considerare che il mercato impone prezzi unitari più bassi al crescere della consistenza dell'immobile posto in vendita. Prezzi unitari più elevati non sarebbero infatti recepiti dal mercato ed il bene rimarrebbe invenduto. In tale ottica, ben si comprende l'intenzione dei debitori eseguiti di frazionare le varie unità collocando in vendita un maggior numero di appartamenti di minor consistenza.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale totale si ottiene:

$$V_{G-LT} = V_{un} \cdot S_{comm} = 1.100,00 \cdot 207 = 227.700,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo del bene trasf.}$$

Le opere necessarie per il completamento del locale consistono principalmente in una riorganizzazione della distribuzione planimetrica secondo un nuovo progetto, completamento di tutti i pavimenti, completamento dei bagni, inclusa la posa degli apparecchi sanitari, installazione di tutti gli infissi, compresi i portoni di ingresso, installazione di tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, telefonia, ecc.), oltre ad opere minori (tinteggiatura, levigatura pavimenti, battiscopa, ecc.).

Per il calcolo del costo di ristrutturazione occorre bilanciare le seguenti opposte considerazioni, che tenderebbero rispettivamente a far diminuire il prezzo dei lavori, la prima, e a farlo aumentare, la seconda:



- a. lo stato di partenza non è quello di “cattiva manutenzione”, potendo utilmente recuperare una parte di lavori già eseguiti (massetti del pavimento, intonaci alle pareti perimetrali, canalizzazioni per gli impianti, ecc.);
- b. i lavori eseguiti sull'intero stabile, compresa l'unità in questione, prevedono l'uso di materiali di pregio.

A giudizio dello scrivente, la prima considerazione prevale sulla seconda. Del resto, l'obiettivo del futuro progettista incaricato sarà proprio quello di recuperare quanto più possibile dei lavori già eseguiti. A ciò si aggiunge la circostanza che il tetto è già coibentato, impermeabilizzato e finito anche all'intradosso cosicché i costi di ristrutturazione del sottotetto sono ancora minori. Ciò consente di assumere, in cifra tonda, il seguente costo unitario medio di ristrutturazione:

$$C_{un} = 200,00 \text{ euro/mc} \qquad \text{Costo unitario stimato per la ristrutturazione}$$

Il volume da computare ai fini del calcolo del costo totale di ristrutturazione consiste nel minimo volume delimitato dai piani medi dei solai che racchiude l'intera unità, comprese le pareti perimetrali ma esclusi i balconi. Il volume così computato vale 670 metri cubi.

Il costo complessivo della ristrutturazione può essere dunque stimato pari a:

$$C_{tot} = 200,00 \cdot 670 = 134.000,00 \text{ euro} \qquad \text{Costo totale stimato per la ristrutturazione}$$

Portando in detrazione il costo presunto dei lavori necessari per il completamento del locale si ottiene il valore di stima del bene nelle condizioni attuali ante-trasformazione:

$$V_{G-LA} = 227.700,00 - 134.000,00 = 93.700,00 \text{ euro} \qquad \text{Valore stimato lordo ante-trasformazione}$$

Il valore appena stimato non rappresenta ancora il valore del bene nelle condizioni attuali poiché bisogna mettere in conto le spese tecniche per la progettazione della ristrutturazione, la direzione lavori e il definitivo aggiornamento della documentazione catastale in atti. Simulando l'importo delle prestazioni con le tariffe di cui al D.M. 17 giugno 2016, valido però solo per i lavori pubblici, si ottiene un importo indicativo di circa 14.000,00 euro. Pertanto, nel caso di una committenza privata, tenendo conto della drastica riduzione di adempimenti amministrativi e di documentazione da produrre, questa voce di costo, comprensiva di spese tecniche, cassa, IVA e quant'altro necessario, può essere assunta pari a complessivi 10.000,00 euro.

Detraendo le spese tecniche si ottiene:

$$V_{G-L} = 93.700,00 - 10.000,00 = 83.700,00 \text{ euro} \qquad \text{Valore stimato lordo nelle condizioni attuali}$$

Trattandosi di un bene che sarà posto sul mercato a seguito di una procedura esecutiva, non possono essere fornite per esso le garanzie per vizi della cosa venduta. Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, diversi da quelli eventualmente già noti e quantificati, generalmente si applica una riduzione dell'ordine del 10-15% del valore stimato. In questo caso, però, una elevata mole di lavori dovrà essere effettuata direttamente dall'acquirente, che ne avrà la diretta responsabilità. Gli eventuali vizi occulti per i quali non si può fornire la garanzia riguardano perciò solo gli eventuali difetti del bene in sé che non si sono ancora manifestati oppure i vizi dei lavori effettuati dal debitore esecutato. Si ritiene quindi possibile applicare una riduzione forfettaria percentualmente molto più bassa e pari ad euro 5.000,00 (circa il 6% del valore stimato).

Infine, bisogna anche detrarre le spese necessarie alla sistemazione delle parti comuni.



Come già si è avuto modo di dire, nel fabbricato in cui sono ubicate le unità del presente lotto non esistono le tabelle millesimali e non è chiaro in che misura ciascuna unità abbia diritti sulle parti comuni. Considerando che le sole unità che possono vantare diritti sui beni condominiali sono i subb. 8, 10, 11, 12, al fine di determinare la spesa che compete al sub. 8 si può tentare di fare la valutazione che segue.

Avendo stimato in complessivi euro 6.000,00 la spesa totale per il completamento delle parti comuni ed avendo già attribuito una quota di euro 4.000,00 ai subb. 10 e 11, la rimanente somma di euro 2.000,00, può essere ripartita con un criterio di equità, fondato sul rispettivo pregio delle restanti unità, in ragione di euro 1.400,00 al sub. 8 e 600,00 euro al sub. 12.

In definitiva, il prezzo stimato netto da porre a base di vendita per il lotto G risulta:

$$V_G = 83.700,00 - 5.000,00 - 1.400,00 = 77.300,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato netto del lotto G}$$

Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199

L'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, ai fini della riduzione del disagio abitativo di particolari categorie sociali, indica – nella sostanza – quattro condizioni, al cui verificarsi è possibile l'eventuale cessione degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati.

La condizione principale è comunque quella che l'immobile pignorato deve essere occupato dal debitore insolvente a titolo di abitazione principale, caso che non ricorre nel presente procedimento.

12 CONCLUSIONI

Nella presente relazione sono state esposte le valutazioni tecniche effettuate dal sottoscritto CTU per la stima di un complesso di beni immobili pignorati, ubicati tutti nel comune di Apricena (FG), ai fini della loro vendita forzata.

Sono quindi state espletate tutte le attività peritali necessarie al corretto adempimento dell'incarico, giungendo a definire il più probabile valore di mercato di ciascuno dei lotti che sono stati a tale scopo costituiti, riepilogati nella tabella che segue:

Lotto	Dati catastali	Valore stimato da porre a base di vendita
A		
B		
C		
D		
E		
F	fg. 39, p.lla 484, sub. 12	22.900,00 euro
G	fg. 39, p.lla 474, sub. 8	77.300,00 euro

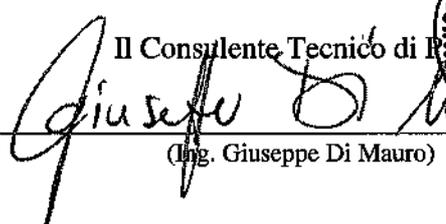


A sostegno ed integrazione di quanto periziato, si producono in allegato tutti i documenti direttamente richiamati nel testo (**ALLEGATI da 01 a 46**), gli elaborati grafici del progetto in corso di esecuzione (**ALLEGATO 47**, in un formato di scomoda consultazione ma, purtroppo, così fornito allo scrivente), nonché – come **ALLEGATO 48** – una serie di scatti fotografici relativi all'immobile per il quale la presente perizia è resa.

In ultimo, per ognuno dei lotti costituiti è stato redatto uno specifico specchietto riepilogativo che raccoglie tutti i risultati e tutte le principali informazioni ad esso relativi. Queste tabelle riepilogative, espressamente richieste dal Giudice, sono prodotte in **ALLEGATO 49**.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Carpino, 27 giugno 2019

Il Consulente Tecnico di Parte

(Ing. Giuseppe Di Mauro)



ELENCO DEGLI ALLEGATI

0 M 1 S S 1 S

