

**STUDIO TECNICO Geom. Antonio Graziano**

Via Giovanni XXIII°, 10 – 3° P.

71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nel Collegio dei Geometri

Di Lucera al N° 1207

E-mail: [antonio2060\\_g@libero.it](mailto:antonio2060_g@libero.it)

Posta elettronica certificata (PEC) : [antonio.graziano@geopec.it](mailto:antonio.graziano@geopec.it)

C.F.: GRZ NTN 60M20 D969A - P.IVA: 03393890714

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

**Fallimento N°3 /2014** Reg. Fall.

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Valentina Tripaldi

---

**DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA  
DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA FALLIMENTARE**

---

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio Graziano

**SOMMARIO:**

§1. Premessa

1.1 Quesiti

§2. Elenco dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

§3. Operazioni peritali

§4. Risposte ai quesiti

§5. Note conclusive

**ALLEGATI:**

- Copia delle comunicazioni inviate alle parti, racc.te postali e avvisi di ricevimento [all. 1];
- Verbali di inizio attività e sopralluoghi [all. 2];
- Istanze inoltrate al G.D. e provvedimenti [all. 3];
- Elaborato grafico lotto A [all. 4];
- Elaborato grafico lotto B [all. 5];
- Documentazione fotografica lotto A [all. 6];
- Documentazione fotografica lotto B [all. 7];
- Visure catastali ed ipotecarie [all. 8];
- Certificati di destinazione urbanistica ed altre attestazioni rilasciate dall' U.T.C. di Pietramontecorvino (Fg) [all. 9];

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Valentina Tripaldi

Reg. Fall.: **N°3 /2014**

---

**RELAZIONE DI STIMA**

---

**§1. PREMESSA**

Con provvedimento del Giudice Delegato Dott. Francesco Murgo del 02/02/2016 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera al N° 1207 ed all'Albo dei periti del Tribunale di Foggia, veniva nominato consulente per la stima degli immobili acquisiti alla massa fallimentare del procedimento n°3/2014 - Reg. Fallimenti del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell' accettare l'incarico in data 23/02/2016 prestando giuramento innanzi al G.D. Dott. Francesco Murgo, venivano posti al sottoscritto consulente i seguenti

**QUESITI:**

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'estimatore:*

- 1. Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento;*
- 2. All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 3. Alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 4. Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di **bene indiviso in comunione**, l'estimatore dovrà verificare se la quota spettante al fallito possa essere comodamente separata in*

*natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

- 5. Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 6. Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla pubblicazione della sentenza di fallimento;*
- 7. All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;*
- 8. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

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


- a) Accertare se essi risultano regolarmente accatastati e in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*
- b) Accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato degli edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- d) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

*Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.*

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.*

\*\*\*\*\*

## **§.2 ELENCO DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI ALLA MASSA FALLIMENTARE**

In esecuzione a quanto stabilito nel Decreto emesso dal G.D. dott. F. Murgo in data 29/10/2015, il Curatore Fallimentare dott. Fabrizio Abate provvedeva ad annotare la sentenza dichiarativa del Fallimento sui seguenti beni immobili di proprietà del fallito 

tutti ubicati nel Comune di Pietra Montecorvino (FG):

1. Nuda proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile identificato al foglio 7, p.lla 335/1, categoria C/6, classe 2, mq 209 – rendita € 450,45;
2. Nuda proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile identificato al foglio 7, p.lla 335/2, categoria A/3, classe 3, mq 179 – rendita € 600,38;
3. Piena proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni dell'immobile identificato al foglio 7 p.lla 332/2, categoria D/8 – rendita € 3110,00;
4. Piena proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni del terreno identificato al foglio 7 p.lla 341, Seminativo di classe 2 di are 22,24 – R.D. € 9,76; R.A. € 6,32;
5. Piena proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni del terreno identificato al foglio 7 p.lla 342, Seminativo di classe 2 di are 04,80 – R.D. € 2,11; R.A. € 1,36;

§§§§§

**NEL SEGUITO DELLA PRESENTE PERIZIA I SUDETTI IMMOBILI VERRANNO IDENTIFICATI CON I NUMERI D'ORDINE COME SOPRA RAPPRESENTATO.**

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **§.3 OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver esaminato gli atti del fascicolo il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, come descritto nel seguente resoconto cronologico:

**10/03/2016 - Inizio operazioni peritali (con contestuale prima visita sui luoghi):**

A seguito di notifica fatta pervenire alle parti a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C., lo scrivente C.T. ha dato inizio alle operazioni di consulenza d'ufficio il giorno 10.03.2016 alle ore 9:00, presso gli immobili ubicati nel Comune di Pietra Montecorvino (FG) alla C.da Macchia Mulino snc. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto effettuava una ricognizione generale dei luoghi senza però poter accedere agli immobili oggetto di procedura a causa dell'opposizione [REDACTED]

[REDACTED]

consentire l'accesso ai beni oggetto di procedura dichiarando, ciascuno per le rispettive quote di diritto possedute, di non avere più la materiale disponibilità delle stesse.

**30/03/2016 – Sopralluogo n. 1** (seconda visita sui luoghi):

Veniva fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 30/03/2016, avvisando le parti (compreso quelle che secondo le dichiarazioni fornite e messe a verbale in precedenza dai S [REDACTED]

[REDACTED] che il sottoscritto si sarebbe avvalso dell'assistenza della Forza Pubblica in caso di reiterato rifiuto e/o opposizione a consentire l'accesso agli immobili. Nel corso di tale sopralluogo il [REDACTED], agendo anche a nome [REDACTED] che era comunque presente, si opponeva nuovamente all'accesso, esibendo a giustificazione di tale comportamento la documentazione allegata (vedi allegato n.2), da cui, a suo dire, sarebbe emerso un assetto relativo alla proprietà, al possesso ed all'uso diverso da quello risultante agli atti. Quanto sopra, alla presenza di una pattuglia della locale Stazione Carabinieri di Pietramontecorvino intervenuta su richiesta dello scrivente a seguito di precedente allerta via fax (vedi allegato n. 1).

**06/04/2016 - Istanza per l'accesso forzoso:**

In data 06/04/2016 veniva protocollata istanza c/o la Cancelleria Fallimentare del Tribunale Ordinario di Foggia con la quale il sottoscritto C.T. chiedeva al G.D. di esaminare gli atti prodotti dai [REDACTED] nel corso dell'incidente d'esecuzione sopra descritto e se del caso, di adottare specifico provvedimento per l'accesso forzoso con intervento della Forza

Pubblica. A tale richiesta faceva seguito anche l'istanza a firma del Curatore Fallimentare Dott. Abate Fabrizio avente il medesimo oggetto, depositata in Cancelleria Fallimentare in data 13/05/2016.

**07/06/2017 – Richiesta di chiarimenti del G.D.:**

Al fine di valutare la validità della documentazione esibita dai [REDACTED] e Antonio nel corso del sopralluogo del 30/03/2016, il G.D. disponeva al Curatore Fallimentare di avvalersi di un consulto tecnico/legale, riservandosi di adottare gli opportuni provvedimenti dopo l'acquisizione del parere.

**28/09/2017 – Provvedimento del G.D.:**

Preso atto del parere legale espresso [REDACTED] di Lucera, all'uopo nominato ad esprimersi sulla validità della predetta documentazione, il G.D. autorizzava il Curatore Fallimentare

**17/10/2017 – Sopralluogo n. 2 (terza visita sui luoghi):**

Facendo seguito al provvedimento del G.D. del 28/09/2017 (vedi allegato n.3), il Curatore Fallimentare Dott. Abate Fabrizio provvedeva a notificare alle parti a mezzo raccomandate postali e P.E.C. , un nuovo sopralluogo per il giorno 17/10/2017, al fine di consentire allo scrivente C.T. il prosieguo delle operazioni peritali.

Nel corso di tale sopralluogo è stato possibile accedere agli immobili senza necessità di avvalersi dell'annunciato ricorso alla forza pubblica, procedendo così al controllo delle planimetrie in atti con opportune misurazioni di verifica, al rilievo fotografico degli immobili ed all'acquisizione dei dati tecnici e delle caratteristiche costruttive dei medesimi. E' stato accertato anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico, concludendo le suddette operazioni alle ore 10.42, alla presenza continua degli intervenuti. Le summenzionate attività risultano tutte registrate nei relativi verbali di sopralluogo (vedi allegato n.2) e sulla scorta dei dati

raccolti è stata formata parte della documentazione tecnica allegata. Al fine di acquisire tutte le informazioni è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio, la Conservatoria dei RR. II. di Lucera e l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietra Montecorvino.

\*\*\*\*\*

## §.4 RISPOSTE AI QUESITI

### ❖ QUESITO N. 1 - *“alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili ...”*

Si riportano di seguito i passaggi traslativi avvenuti nel ventennio anteriore alla data della sentenza di fallimento (09/11/2015) relativi ai cinque immobili acquisiti alla massa fallimentare:

1. Immobile identificato al foglio 7, p.lla 335/1, categoria C/6

Pervenuto in nuda proprietà ai [REDACTED] anni pro-quota di ½ ciascuno per atto di donazione del genitore [REDACTED] (atto di rogito del notaio Orfina Scrocco in data 13/11/1997 – Rep. N. 21635, registrato a Lucera il 11/12/1997 reg. gen. 9064 – reg. part. 7498), al quale pervenne per accessione, ai sensi dell'art. 934 c.c. a seguito di costruzione su terreno a sua volta pervenuto per atto di compravendita del notaio Umberto Sabuzzi-Giuliani del 30/11/1981 reg. gen. 11080 – reg. part. N. 38914.

2. Immobile identificato al foglio 7, p.lla 335/2, categoria A/3

Pervenuto in nuda proprietà ai germani [REDACTED] pro-quota di ½ ciascuno, a seguito di costruzione per sopraelevazione di un fabbricato esistente, quest'ultimo unitamente all'area di sedime nonché al terreno circostante di pertinenza, a sua volta pervenuto (sempre per la sola nuda proprietà) con atto di donazione del genitore [REDACTED] rogito dal notaio Orfina Scrocco in data 13/11/1997 – Rep. N. 21635, registrato a Lucera il 11/12/1997 reg. gen. 9064 – reg. part. 7498). Al genitore [REDACTED] il terreno pervenne per atto di

compravendita del notaio Umberto Sabuzzi-Giuliani del 30/11/1981 reg. gen. 11080 – reg. part. N. 38914.

3. Immobile identificato al foglio 7 p.lla 332/2, categoria D/8

Terreno acquisito in piena proprietà dai germani [REDACTED] per la rispettiva quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno (il primo in regime di comunione dei beni) da [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio Orfina Scrocco in data 08/11/1999 – Rep. N. 26442, registrato a Lucera il 19/11/1999 reg. gen. 9168 – reg. part. 7235. Alla parte venditrice [REDACTED] [REDACTED] il terreno, nell'atto riportato in catasto al Foglio n. 7 – p.la n. 58 con superficie di are 49 e ca 27 (successivamente frazionato nelle attuali particelle nn. 332-341 e 342 del Foglio n. 7), pervenne per atto di donazione del notaio Umberto Sabuzzi-Giuliani del 19/08/1981 reg. gen. 7147 – reg. part. N. 378527. Le costruzioni che insistono sul terreno e le relative opere accessorie sono state realizzate successivamente dai germani De Matteis Leonardo e Giovanni.

4. terreno identificato al foglio 7 p.la 341, Seminativo di classe 2

Pervenuto in piena proprietà ai germani [REDACTED] pro-quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno (per il primo in regime di comunione dei beni), con acquisto da [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio Orfina Scrocco in data 08/11/1999 – Rep. N. 26442, registrato a Lucera il 19/11/1999 reg. gen. 9168 – reg. part. 7235. Alla parte venditrice [REDACTED] [REDACTED] il terreno, nell'atto riportato in catasto al Foglio n. 7 – p.la n. 58 con superficie di are 49 e ca 27 (successivamente frazionato nelle attuali particelle nn. 332-341 e 342 del Foglio n. 7), pervenne per atto di donazione del notaio Umberto Sabuzzi-Giuliani del 19/08/1981 reg. gen. 7147 – reg. part. N. 378527.

5. terreno identificato al foglio 7 p.lla 342, Seminativo di classe 2

Pervenuto in piena proprietà [REDACTED] pro-quota di ½ ciascuno (per il primo in regime di comunione dei beni), con acquisto da [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio Orfina Scrocco in data 08/11/1999 – Rep. N. 26442, registrato a Lucera il 19/11/1999 reg. gen. 9168 – reg. part. 7235. Alla parte venditrice Bonvino Luigi e Bonvino Alberta il terreno, nell’atto riportato in catasto al Foglio n. 7 – p.lla n. 58 con superficie di are 49 e ca 27 (successivamente frazionato nelle attuali particelle nn. 332-341 e 342 del Foglio n. 7), pervenne per atto di donazione del notaio Umberto Sabuzzi-Giuliani del 19/08/1981 reg. gen. 7147 – reg. part. N. 378527.

**NOTA:**

*Attualmente il terreno in questione risulta totalmente occupato dalla sede stradale della circumpollazione sud-ovest che collega la strada provinciale n. 5 con il centro abitato di Pietra M.no. Dalle informazioni assunte presso l’U.T.C. il terreno risulta essere stato espropriato dal Comune di Pietramontecorvino, che ha provveduto al pagamento dell’indennità d’esproprio<sup>1</sup> ma non al perfezionamento dell’iter amministrativo, che avrebbe dovuto concludersi con l’atto deliberativo di acquisizione al patrimonio dell’Ente e con la conseguente voltura catastale. In mancanza dei suddetti adempimenti **il terreno risulta agli atti ancora in carico al fallito, pur non essendo più nella sua disponibilità materiale, per cui esso verrà stralciato dalla stima ed escluso da ogni altra valutazione successiva.***

\*\*\*\*\*



**QUESITO N. 2** - *“all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini....”*

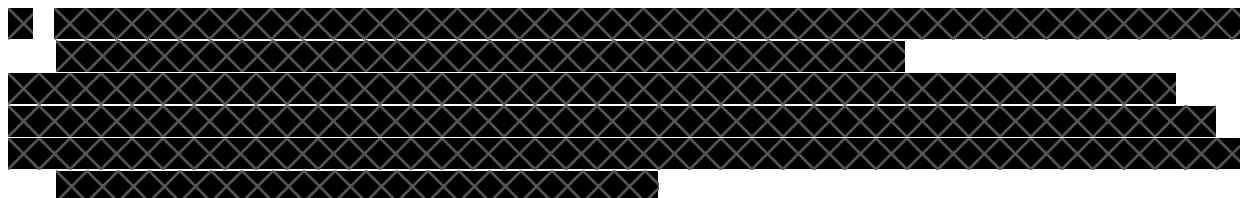
<sup>1</sup> Essendo trascorso molto tempo (si parla di svariati anni) il Comune, nonostante i ripetuti solleciti da parte dello scrivente, non è stato in grado di trovare il fascicolo con gli atti d’esproprio relativi, né la quietanza di pagamento delle somme liquidate a titolo d’indennità.

I beni interessati dalla procedura, tranne il cespite n. 5 escluso per le motivazioni sopra esposte, sono identificati come segue:

**1) – Autorimessa al piano terra** sita nel Comune di Pietra Montecorvino (FG) alla c.da Macchia Mulino in Via Lucera n. 100, facente parte dell'edificio ubicato nell' area recintata alla quale si accede dall' ingresso prospiciente detta via, denominata anche strada provinciale n. 5 e da altro cancello carraio posto sul lato sud, con uscita su strada comunale per Lucera. L'area recintata costituisce pertinenza comune con l'altra unità immobiliare posta al primo piano e risulta definita dal contorno della particella n. 335. Essa confina a nord con le particelle di terreno nn. 17 e 18 del F°7, a est con strada provinciale n°5, a sud con strada comunale per Lucera ed a ovest con la particella n. 149 del foglio n.7. In catasto N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta censita con i seguenti identificativi:

COMUNE DI PIETRA MONTECORVINO (FG)

Ditta:



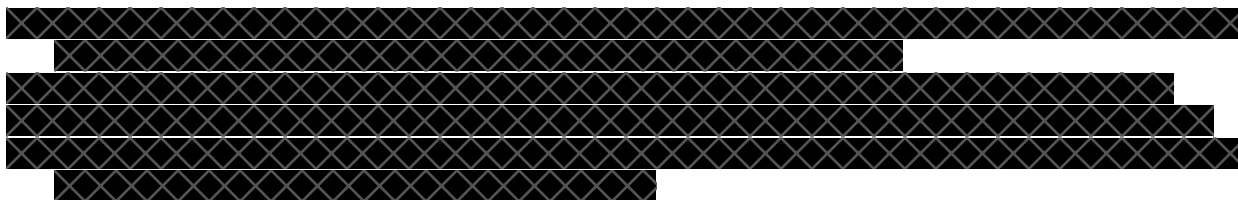
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
7	335	1	C/6	2	Mq 209	450,45

**2) – Appartamento al primo piano** sito nel Comune di Pietra Montecorvino (FG) alla c.da Macchia Mulino in Via Lucera n. 100, facente parte dell'edificio di due piani ubicato nell' area recintata alla quale si accede dall' ingresso prospiciente detta via, denominata anche strada provinciale n. 5 e da altro cancello carraio posto sul lato sud, con uscita su strada comunale per Lucera. L'area recintata costituisce pertinenza comune con l'altra unità immobiliare posta al piano terra e risulta definita dal contorno della particella n. 335, con confini così come descritto per il precedente cespite 1).

L'unità immobiliare risulta censita in Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

COMUNE DI PIETRA MONTECORVINO (FG)

Ditta:



Foglio	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
7	335	2	A/3	3	Mq 179	600,38

**3) – Gruppo di immobili commerciali** costituito da n. 5 distinti corpi di fabbrica, sito nel Comune di Pietra Montecorvino (FG) alla c.da Macchia Mulino, avente accesso da area comune recintata a cui si giunge dalla strada privata interna (ricavata sulla particella n. 108 appartenente ad altra Ditta) che si innesta sulla circumpollazione sud-ovest di collegamento tra la S.P. n. 5 ed il centro abitato. L'unità immobiliare nel suo complesso confina a nord/nord-est con le particelle di terreno nn. 341 e 108 del Foglio n.7, a sud con la particella n. 342 (attualmente occupata interamente dalla sede stradale della predetta "circumpollazione sud-ovest") ed a ovest dalla particella n. 340. Il complesso di immobili è censito in catasto N.C.E.U. e risulta identificato come segue:

COMUNE DI PIETRA MONTECORVINO (FG)

Ditta:



Foglio	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
7	332	2	D/8	2	-	3.110,00

**4) – Terreno** sito nel Comune di Pietra Montecorvino (FG) alla c.da Macchia Mulino avente accesso da stradina privata (la stessa per cui si accede al cespite n.3) con imbocco dalla circumpollazione

sud-ovest. Il terreno, che risulta in parte delimitato da recinzione in rete metallica, confina (procedendo in senso orario a partire da nord) con le particelle di terreno nn. 238,242,108,332 e 340, ed è censito in catasto terreni come segue:

COMUNE DI PIETRA MONTECORVINO (FG)

Ditta:



Foglio	P.IIa	Qualità e Classe		Superficie	Reddito	
				Ha a ca	Dom.	Agr.
7	341	Sem.	2	00 22 24	9,76	6,32

\*\*\*\*\*

★ **QUESITO N. 3** - *“alla sommaria descrizione dei beni...”*

**1) – Autorimessa al piano terra** sita nel Comune di Pietra Montecorvino (FG) alla c.da Macchia Mulino in via Lucera n. 100, avente accesso da area recintata esterna che costituisce pertinenza comune con l'altra unità immobiliare al primo piano. A detta area scoperta si accede dall' ingresso su via Lucera (denominata anche strada provinciale n. 5) e da altro cancello carraio posto sul lato sud, con uscita su altra strada comunale secondaria. L'area recintata, pavimentata in battuto di cemento, ospita al suo interno anche due tettoie in ferro con copertura in lamiera ondulata e lungo il confine del lato sud, anche un piccolo manufatto in muratura delle dimensioni di m 4.60x2.50xh 1.90 realizzato con blocchetti di cemento e copertura in lamiera ondulata, utilizzato come pollaio/porcilaia (vedi foto n. A/6).

Le due tettoie, una situata in posizione retrostante il fabbricato lungo il muro di confine lato ovest e l'altra adiacente al prospetto principale di facciata prospiciente via Lucera (vedi foto

nn. A/2-3-4-5), unitamente al piccolo manufatto in muratura innanzi descritto, sono stati realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi.

L'unità immobiliare in questione fa parte di un edificio di due piani realizzato in epoche diverse, dapprima con la costruzione del piano terra, la cui superficie è interamente occupata dall'autorimessa<sup>2</sup> e successivamente a distanza di qualche anno, con la sopraelevazione del primo piano. La struttura portante è in cemento armato tradizionale, con fondazioni del tipo a trave rovescia, pilastri e travi. I solai sono in latero-cemento tipo Celersap e le murature di compagno sono state realizzate con blocchi di laterizio forati rifiniti con intonaco rustico all'esterno. All'autorimessa si accede attraverso due ampi portoni in ferro, disposti sul prospetto frontale. All'interno il locale si trova allo stato rustico (vedi foto da A/7 ad A/11), la pavimentazione è costituita da massetto in calcestruzzo di cemento, le murature ed i soffitti sono allo stato grezzo, senza intonaco; l'impianto elettrico è del tipo in superficie, realizzato alla buona con cavi elettrici esterni, prolunghe e spine che si riconducono ad un piccolo quadro elettrico appeso alla parete del vano scala (vedi foto n. A/11).

**Rispetto alla situazione risultante dalla planimetria catastale si rileva che sono state effettuate alcune modifiche all'interno dei locali consistenti in:**

- **Apertura di una porta** di comunicazione con l'adiacente vano scala che conduce all'abitazione posta piano superiore (vedi foto n. A/7);
- **Realizzazione di un vano w.c.** ricavato nella zona retrostante il vano scala (vedi foto nn. A/11-12), rivestito all'interno con piastrelle di ceramica e provvisto di piatto doccia, lavabo e vaso igienico.

L'impianto idrico del servizio igienico è costituito da tubazione per acqua calda e fredda in polietilene multistrato, posata in opera all'esterno dei muri con derivazioni provenienti dall'impianto principale posto al piano superiore (vedi foto nn. A/13). Il locale è inoltre

---

<sup>2</sup> Tranne che per la superficie occupata dal vano scala che conduce alla U.I. del primo piano.

provvisto di una vaschetta/lavabo in vetroresina posta lateralmente al vano scala, dotata di rubinetto con miscelatore monocomando per acqua calda e fredda (vedi foto n. A/14). L'immobile risulta sprovvisto di certificazioni di conformità degli impianti.

**2) – Appartamento** sito nel Comune di Pietra Montecorvino (FG) alla c.da Macchia Mulino in via Lucera n. 100, facente parte dell'edificio di due piani che ospita anche il cespite n. 1, col quale condivide le pertinenze comuni (area recintata esterna e tettoie). L'unità immobiliare in questione fu realizzata per sopraelevazione del preesistente piano terra, assumendo la stessa tipologia strutturale del medesimo. La muratura perimetrale di compagno risulta costituita da blocchi di laterizio forati, rifiniti all'esterno con intonaco e pittura a base di resine plastiche. Nella zona centrale del prospetto principale la muratura è a doppia fodera, con paramento esterno in mattoncino faccia a vista e fodera interna in mattoni forati.

All'appartamento si accede attraverso il vano scala il cui ingresso si trova sul prospetto principale. La scala è pavimentata (pianerottoli e gradini) con lastre lucide in pietra naturale di buona qualità, ma risulta sprovvista di ringhiera di protezione (vedi foto nn. A/15-16). All'interno i pavimenti sono in monocottura di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati rispettivamente con idropittura lavabile e tempera; il bagno è rivestito con mattonelle di ceramica ed è provvisto di vasca in vetroresina, piatto doccia con cabina, lavabo, vaso igienico e bidet, mentre la rubinetteria è in ottone cromato, del tipo monocomando per acqua calda e fredda (vedi foto nn. A/18-19). L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza. Gli infissi esterni sono in lega di alluminio con verniciatura a fuoco, provvisti di persiane esterne e vetro-camera isolante; le porte interne sono in legno tamburato, con impiallacciatura in essenza legnosa di noce nazionale. L'impianto di riscaldamento è costituito da masse radianti in lega di alluminio alimentate da generatore di calore a combustibile di gasolio, quest'ultimo allocato all'esterno del fabbricato sotto la tettoia

posta a latere del prospetto principale. Alcuni vani sono inoltre provvisti di impianto di raffrescamento costituito da pompe di calore (split) dotate di unità interna ed esterna (vedi foto nn. A/20-21). Il fabbricato è allacciato alla rete pubblica dell'acquedotto solo per la parte relativa alla fornitura di acqua potabile, mentre per gli scarichi fognari viene utilizzata una fossa biologica del tipo "Imhoff", posizionata nell'area esterna del piazzale comune. L'immobile, come dichiarato dagli occupanti, risulta sprovvisto di certificazioni di conformità degli impianti nonché dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

**3) – Gruppo di immobili commerciali** costituito da n. 5 distinti corpi di fabbrica, sito nel Comune di Pietra Montecorvino (FG) alla c.da Macchia Mulino ed inserito nell' area comune recintata alla quale si accede dalla strada comunale denominata circumvallazione sud ovest, percorrendo il breve tratto di strada privata che ricade nella particella n. 108 del Foglio n.7 appartenente ad altra ditta. Le cinque piccole costruzioni si trovano tutte all'interno di un piazzale interamente lastricato (in parte con pavimento industriale in battuto di cemento ed in parte con asfalto di bitume) e pur essendo distinte per diversa tipologia costruttiva e di utilizzo, sono da considerarsi fra loro complementari essendo funzionali all'esercizio dell'unica attività commerciale a cui fanno servizio.

I cinque distinti corpi di fabbrica vengono classificati come segue:

#### **A) – UFFICI**

Trattasi di piccola costruzione in legno costituita da un unico livello di piano posta subito all'ingresso del comparto, entrando a sinistra (vedi foto nn. B/5-6). La struttura è in travi ed assi di legno, con copertura a tetto a doppia falda. La piccola costruzione poggia su basamento in cemento del tipo a platea ed il tetto è provvisto di manto impermeabilizzante composto da guaina prefabbricata saldata a fuoco. All'interno il pavimento è in monocottura di ceramica, che si presenta in buono stato di conservazione in tutti i vani, fatta eccezione per la stanza adiacente il w.c., dove risulta divelto e sprofondato nella zona centrale. La piccola costruzione è

dotata di servizio igienico con pareti rivestite in piastrelle di ceramica; esso è provvisto di tazza a sedile e lavabo a colonna. L'impianto elettrico è stato realizzato in superficie, con canaline rigide in PVC autoestinguento e cassette di derivazione esterne. Nei vani è presente l'impianto di climatizzazione, costituito da pompe di calore con unità esterne ed interne (vedi foto n. B/4).

#### **B) – UFFICI VENDITE**

Piccola costruzione a piano terra in muratura portante costituita da blocchi in laterizio, ricoperti all'esterno con intonaco e pittura a base di resine plastiche (vedi foto n. B/9).

La parte inferiore della muratura esterna è rifinita con una zoccolatura in spaccato di pietra grezza a scaglie di pezzatura informe, per un'altezza di circa cm 90 dal piano calpestio esterno.

La copertura è in legno, con travi principali sulle quali poggia direttamente il manto di tavole, protetto da impermeabilizzazione costituita da guaina prefabbricata saldata a fuoco.

All'interno la costruzione è costituita da un unico vano, provvisto di un piccolo w.c.. Il vano è separato dalla zona di ingresso/attesa da una parete vetrata (vedi foto nn. B/10-13).

I pavimenti sono in monocottura di ceramica, le pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura lavabile. Il piccolo w.c. di cui è provvisto il locale ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica ed è dotato di tazza a sedile e lavabo a colonna con acqua calda e fredda. La rubinetteria è del tipo monocomando in ottone cromato e l'acqua calda sanitaria viene prodotta dal piccolo boiler elettrico posto sulla parete opposta alla porta d'ingresso.

#### **C) – LOCALE ESPOSIZIONE**

Corpo di fabbrica realizzato in opera con struttura portante in carpenteria metallica, con impiego di profilati a doppio "T" per le aste verticali e travi reticolari saldate per i collegamenti orizzontali. Le coperture sono costituite da pannelli autoportanti in lamiera di acciaio verniciata a fuoco, coibentata all'interno con schiuma poliuretana. Le murature di compagno sono in blocchetti di cemento presso-vibrato con intonaco su ambedue i lati, il pavimento è di tipo industriale, in battuto di cemento e resine epossidiche in spessore d'usura; gli infissi, costituiti

dalle finestre a nastro poste in sommità dei muri perimetrali, sono in lega di alluminio. Al capannone si accede dall'esterno attraverso l'ampio portone in ferro collocato di fronte all'ingresso del piazzale (vedi foto n. B/15), mentre all'interno esso risulta comunicante sia con l'ufficio vendite (corpo B) che con l'officina (corpo D). L'impianto elettrico è di tipo industriale, con canaline e cassette di derivazione esterne. Dalle informazioni raccolte dai presenti non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

#### **D) – OFFICINA**

Il corpo di fabbrica è costituito dalla prosecuzione della struttura del precedente corpo C), del quale ne costituisce l'estensione, essendo diviso da esso da una parete provvista di una porta con la quale i due ambienti sono resi comunicanti; il locale pertanto conserva la stessa tipologia costruttiva e le medesime caratteristiche di finiture interne del corpo C). Al capannone si accede dall'esterno attraverso il portone in ferro sul lato sud (vedi foto n. B/20).

#### **E) – DEPOSITO**

Corpo di fabbrica a pianta rettangolare realizzato in opera con struttura portante in carpenteria metallica leggera, con impiego di profilati a doppio "T" per le aste verticali e orizzontali, fra loro collegate a mezzo di saldature; le coperture sono costituite da pannelli grecati in lamiera di acciaio zincata. Le chiusure perimetrali delle pareti a sud ed a est sono costituite da struttura in ferro saldato, composta da profilati scatolari a sezione rettangolare a cui sono stati ancorati i pannelli in lamiera zincata. Le restanti pareti, ad ovest ed a confine con l'officina (corpo D) sono costituite da blocchetti in cemento presso-vibrato allo stato rustico (senza intonaco). Il pavimento è in massetto di cemento, allo stato grezzo in superficie; l'impianto elettrico ha caratteristiche simili a quelle dei precedenti corpi C) e D). Al capannone si accede attraverso aperture praticate nei pannelli in metallo prospicienti il piazzale comune sul lato est (vedi foto n. B/25).

**4) – Terreno** sito nel Comune di Pietra Montecorvino (FG) alla c.da Macchia Mulino avente accesso dalla circumpollazione sud ovest, percorrendo il breve tratto di strada privata che ricade nella particella n. 108 del Foglio n.7, appartenente ad altra Ditta.

Il terreno, di natura misto argillosa, può essere classificato di medio impasto; la sua giacitura è acclive, essendo adagiato sul fianco di una piccola collinetta con pendenza accentuata, caratteristica per la quale non è soggetto a ristagni idrici. Il franco di coltivazione risulta allo stato attuale ricoperto in superficie da uno strato di breccia e pietrischetto, steso per evitare il contatto diretto tra il terreno vegetale e gli attrezzi agricoli ivi depositati (vedi foto n. B/4). La particella di terreno risulta parzialmente perimetrata da una rete metallica posta sul confine con la particella n. 342, delimitando la zona a cielo aperto adibita a deposito di attrezzature e materiali per uso agricolo, di natura coerente con l'attività commerciale svolta nel gruppo di immobili attiguo, del quale ne costituisce di fatto la pertinenza.

\*\*\*\*\*

✪ **QUESITO N. 4** *“alla stima dei beni...”*

PREMESSA:

Gli immobili oggetto di stima rientrano tutti nella fattispecie di **“beni indivisi in comunione”**, occorrerà pertanto verificare preliminarmente per ciascuno di essi *“... se la quota spettante al fallito possa essere comodamente separata in natura ...”*.

A tale proposito si può affermare che **tutti i cespiti oggetto della presente stima possono essere in teoria materialmente divisibili**, nel senso che alcuni di essi sono frazionabili in modo da renderli fruibili separatamente, come nel caso della particella di terreno n. 341 e per gli immobili nn. 1 e 2. Per il gruppo di immobili di cat. D/8 invece, costituito da cinque distinti corpi di fabbrica, dei quali alcuni troppo piccoli per essere frazionati, possono essere separate le rispettive quote in valore.

**Ciò premesso, pur essendo teoricamente possibile la separazione in natura dei predetti cespiti, se ne sconsiglia la divisione e/o il loro frazionamento per le motivazioni di seguito esposte:**

**Immobili nn. 1 e 2 (autorimessa cat. C/6 ed abitazione cat. A/3)**

- Al fine di rendere autonomamente fruibili le proprietà frazionate occorrerebbe sostenere cospicui costi di trasformazione con conseguente drastica riduzione del valore. Nello specifico i costi sarebbero rappresentati dalla necessità di eseguire opere murarie per la costruzione di pareti divisorie, intonaci, dipinture, oneri per la separazione degli impianti (elettrico, idrico, termico, sanitario e fognante) e di realizzazione di nuovi servizi igienici.
- le unità immobiliari derivate dai frazionamenti risulterebbero troppo piccole, contrariamente a quelle che sono le richieste del mercato della zona e di conseguenza difficilmente collocabili in asta.

**Immobili n. 3 e 4 - rispettivamente: gruppo di immobili a destinazione commerciale con cat. D/8) e particella di terreno F° 7 n. 341)**

Ad Analoghe conclusioni si giunge anche per i suddetti due cespiti, sebbene attraverso considerazioni di diversa natura. Difatti gli stessi sono da considerarsi tra loro complementari per l'uso cui sono attualmente adibiti ed a cui potrebbero essere destinati in futuro, pertanto a causa della loro limitata estensione fisica (sia del terreno, quanto dei singoli corpi di fabbrica) un'eventuale frazionamento delle quote comporterebbe la formazione di piccoli lotti non più idonei ad ospitare l'esercizio di attività commerciali/artigianali, pregiudicando la loro collocazione sul mercato, già di per sé problematica in quanto il profitto generabile dalla loro acquisizione è destinato ad avere una durata limitata, dato che gli immobili costruiti abusivamente saranno soggetti in futuro ad essere demoliti.

***In conclusione, per i motivi sopra esposti, al fine di conseguire il massimo valore dei beni in relazione all'uso a cui possono essere destinati, nonché di garantire la maggiore probabilità di collocazione sul mercato, gli immobili saranno stimati nell'attuale stato di fatto e consistenza.***

**ORDINE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

La stima verrà condotta processando le seguenti fasi di calcolo:

a) **Per gli immobili nn. 1-2** (nuda proprietà per  $\frac{1}{2}$ ):

- a) Determinazione del valore di mercato del bene per la piena proprietà (Vpp);
- b) Determinazione del valore di Usufrutto (Vu);
- c) Determinazione del valore della nuda proprietà sull'intero (Vnp);
- d) Determinazione della quota in capo al fallito.

b) **Per l'immobile n. 3** (piena proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni):

*Trattandosi di piccolo complesso di immobili realizzati abusivamente e non sanabili, verrà considerato il solo valore del terreno, diminuito delle spese da sostenere per la demolizione delle opere abusive e per il pagamento delle relative sanzioni ed aumentato del valore d'uso fino alla data di demolizione. Pertanto si procederà come segue:*

- a) Determinazione del valore del terreno su cui sorge l'insediamento abusivo per la piena proprietà sull'intero (Vpp);
- b) Determinazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e per il ripristino dello status quo-ante, nonché per sanzioni;
- c) Determinazione del valore d'uso del bene fino alla sua demolizione;
- d) Determinazione del valore della quota in capo al fallito.

c) **Per l'immobile n. 4** (piena proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni):

- a) Determinazione del valore del terreno per la piena proprietà sull'intero (Vpp);
- b) Determinazione del valore della quota in capo al fallito.

**Inoltre, per gli immobili n. 3 e n. 4** sarà necessario determinare l'indennità per la **servitù di passaggio carrabile sul fondo servente** (particella n. 8 del F° n.7 del Comune di Pietra M.no).

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione di Vpp (Valore piena proprietà) si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico

la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>3</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si rilevino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima rispetto a quello ordinario preso a campione.

#### METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) dei quali si conosca il valore di mercato.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come

segue: **(Va) = P<sub>uo</sub> x Slc x (1 - ∑ α)**.

dove: P<sub>uo</sub> = prezzo unitario ordinario (rilevato dall'indagine di mercato);

Slc = superficie lorda commerciale;

∑ α = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Nella pratica può risultare più agevole calcolare direttamente il valore economico dei fattori correttivi che tengono conto delle minus/plus valenze, piuttosto che pervenire alla loro determinazione attraverso le incidenze percentuali sul prezzo unitario (P<sub>uo</sub>). In tal caso la loro sommatoria (∑ P<sub>sα</sub>) verrà poi detratta dal prodotto (Slc) x (P<sub>uo</sub>), sicché la formula precedente viene a modificarsi come segue: **(Va) = P<sub>uo</sub> x Slc - ∑ P<sub>sα</sub>**

Nella fattispecie in esame i dati utilizzati nei calcoli relativamente ai valori di (P<sub>uo</sub>) sono stati attinti dalle seguenti fonti:

- indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del posto;
- prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web e da fonti emerografiche del settore;

---

<sup>3</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel precedente paragrafo (vedi calcolo superfici).

- o quotazioni dell'Agencia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano di seguito gli ultimi valori OMI dell' Agencia delle Entrate (Anno 2017 – 1° Semestre) per il Comune di Pietra Montecorvino (FG) in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale.

Tipologia Immobile	Cod. Zona	Microzona Catastale	Fascia/zona	Valore mercato (€/mq) (min / max)	Valori Locazione (€/mqx mese) (min / max)
Ab. civili	D2	1	Periferica	400/600	1,6 - 2,4
Autorim.	D2	1	Periferica	300/450	1,6 - 2,1
Immob. Cat. D/8	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	3,3 – 4,2 <sup>4</sup>

In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e dell'attuale situazione del mercato immobiliare, vengono assunti per (Puo) i valori sotto riportati, che si discostano dai dati OMI in misura marginale per effetto della presenza delle aree scoperte di pertinenza esclusiva, che contribuiscono a conferire agli immobili un indiscutibile maggior pregio.

- 1) Autorimessa categoria C/6 id. in catasto al foglio 7, p.lla 335/1: Puo = 550 €/mq
- 2) Abitazione categoria A/3 id. in catasto al foglio 7, p.lla 335/2: Puo = 700 €/mq
- 3) Immobili categoria D/8 id. in catasto al foglio 7, p.lla 332/2: (\*)

(\*) - Alla luce dei riscontri urbanistici e delle considerazioni espresse nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito n. 9), trattandosi di immobili realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi e non suscettibili di sanatoria, verrà stimato il solo valore del terreno diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione delle opere eseguite abusivamente, nonché per il pagamento delle relative sanzioni, aumentato del valore d'uso fino alla loro demolizione.

Il valore d'uso verrà calcolato attualizzando l'accumulo del canone di affitto rinveniente da dati reperibili attraverso indagine di mercato, per il tempo intercorrente dal momento della stima fino

---

<sup>4</sup> Per la tipologia commerciale i dati OMI di zona non sono reperibili. Il valore è stato attinto da indagini di mercato condotte consultando le fonti sopra citate e dai dati OMI disponibili per la zona centrale.

alla data presumibile di demolizione. Riguardo a quest'ultima, la normativa vigente stabilisce con il DPR 380/2001 e s.m.i. le modalità per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi precedente l'abuso, ma i tempi di realizzo non sempre sono determinabili con certezza. Difatti è da tener presente che il potere di vigilanza sull'attività edilizia e di trasformazione del territorio è demandato principalmente ai Comuni, i cui amministratori e dirigenti tecnici, salvo i casi in cui l'abuso non costituisca ostacolo o pericolo per il territorio, sono poco inclini ad adottare provvedimenti estremamente impopolari come quelli che ingiungono la demolizione, per cui nella realtà i tempi sono sempre molto lunghi e non sempre la procedura viene portata a compimento. Tenendo conto di ciò e del fatto che nella fattispecie in esame dalle informazioni assunte all'U.T.C. non risulta nemmeno essere stata emessa la notifica di ingiunzione alla demolizione (come previsto dal citato DPR 380/2001), verrà considerato un tempo residuo di utilizzo di anni 10.

Pertanto si assumono i seguenti valori:

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| a) Per il valore agricolo del terreno (non edificabile):                                 | Puo = 16.000 €/Ha                |
| b) Per il canone di affitto mensile (equip. al valore d'uso):                            | Cfm= 3,50 €/mq/mese <sup>5</sup> |
| c) Per la durata dell'affitto (uso del bene fino alla demolizione)                       | t= anni 10                       |
| 4) <u>Terreno Seminativo classe 2<sup>a</sup> id. in catasto al foglio 7, p.lla 341:</u> | Puo = 16.000 €/Ha                |

#### STIMA DEI VALORI

**I beni verranno stimati dapprima al loro valore intero**, con i dati che vengono ordinati nella successiva tabella (V.01). **Momento della stima: (Novembre 2017).**

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali (tab. S.01) ed i fattori correttivi incidenti sui singoli cespiti (tab. Fc.01).

#### ➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI :

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcolano le Superfici Lorde

---

<sup>5</sup> Valore medio per mq lordo di costruzione riferito all'insieme dei corpi di fabbrica costituenti il lotto, compreso piazzale e superfici scoperte di pertinenza.

Commerciali (Slc), ottenute mediante il prodotto della superficie netta (Sn) per i seguenti coefficienti:

- Per la superficie utile (Su), al netto dei tramezzi interni: 1,00
- Per l'incidenza di tramezzi divisorii interni e muri est.,  
in relazione al tipo di struttura (cemento armato): 1.20<sup>6</sup>
- Per superfici accessorie (Sa)<sup>7</sup>: 0,60
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr): 0.33
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc): 0,15

**Tab. S.01**

CESPITE	DESTINAZ. VANO	SUPERF. NETTA (Sn)	COEFF. SUPERF.	COEFF. STRUTT.	(SLC) (Sn)xCoeff.
AUTOR. P. TERRA	Autorim.	168,25	1	1,15	193,49
	area est. (*)	685	0,15	1	102,75
			<b>TOT. S.L.C. Mq</b>		<b>296,24</b>
ABITAZIONE AL 1° PIANO	Camera 1	16,07	1	1,2	19,28
	camera 2	18,83	1	1,2	22,60
	camera 3	24,35	1	1,2	29,22
	cucina	32,24	1	1,2	38,69
	rip.	6	1	1,2	7,20
	dispensa	5,57	1	1,2	6,68
	dis.	12,85	1	1,2	15,42
	bagno	9,34	1	1,2	11,21
	<b>Tot. Mq</b>	<b>125,25</b>	<b>Totale Mq</b>		<b>150,30</b>
	balconi	8,8	0,33	1	2,90
	terrazzo	57,04	0,33	1	18,82
			<b>Totale (Snr) Mq</b>		<b>21,73</b>
	area est. (*)	685	0,15	1	102,75
			<b>TOT. S.L.C. Mq</b>		<b>274,78</b>
(*) Superf. esterna della p.lla 335 - F°7 di pertinenza del fabbr. (computata al 50% per il p. terra e al 50 % per il 1° piano)					

<sup>6</sup> Per vani singoli si riduce al valore di 1,15

<sup>7</sup> Soppalchi, incassi/armadi a muro, sottotetti e cantinole.

➤ FATTORI CORRETTIVI:

**Immobili nn. 1 e 2:** (Autorimessa cat. C/6 ed abitazione cat. A/3 – F° 7, p.lla 335 sub. nn. 1e2).

a) L'area scoperta che costituisce pertinenza comune alle due unità immobiliari identificate dai cespiti nn. 1 e 2 risulta in parte occupata da tettoie in ferro realizzate in assenza di titoli autorizzativi e pertanto totalmente abusive. In considerazione della loro mediocre connotazione, piuttosto che considerare l'eventualità di una sanatoria per la quale il rapporto costi/benefici risulterebbe poco conveniente, si preferisce optare per la soluzione che prevede la loro rimozione, essendo le strutture in questione facilmente amovibili. Lo stesso dicasi per il piccolo manufatto in blocchetti di cemento e lamiera ondulata adibito a pollaio/porcilaia, lungo il confine del lato sud. I costi relativi sono sinteticamente determinati come segue:

- Per smontaggio delle strutture e delle lamiere di copertura, compreso ponteggi di servizio:  $ml\ 59.20 \times \text{€ } 12,50/ml = \text{€ } 740,00$ ;
- per la demolizione ed il trasporto a rifiuto del manufatto in muratura (pollaio/porcilaia): a corpo € 250.

Il costo totale, pari ad € 990,00 (euro Novecentonovanta) tiene conto del parziale recupero di somme derivanti dal conferimento di materie ferrose a ditte specializzate dietro corrispettivo e verrà ripartito in parti uguali tra le due unità immobiliari che condividono l'area di corte comune.

b) per lo stato di possesso: si stima un deprezzamento del 3% che tiene conto della difficoltà a mettere sul mercato un bene comune indiviso.

- Per il cespite 1 (autorimessa):  $Slc \times Puc \times 3\% = mq\ 296,24 \times \text{€ } 550 \times 3\% = \text{€ } 4.887,96$ ;
- Per il cespite 2 (abitazione):  $Slc \times Puc \times 3\% = mq\ 274,78 \times \text{€ } 700 \times 3\% = \text{€ } 5.770,38$ .

c) Per l'espletamento delle pratiche tecnico/amministrative occorrenti per il rilascio della documentazione mancante relativa al collaudo statico delle strutture ed alla certificazione

di abitabilità/usabilità, si considera una spesa tecnica di € 2.200, gravante al 50% sui due cestipiti (abitazione ed autorimessa);

d) Per la sanatoria urbanistica e catastale del locale autorimessa (cespite n. 1), consistente in:

- Allestimento di pratica S.C.I.A. da presentare al Comune, costo stimato € 900;
- Pagamento delle sanzioni amministrative di cui all'art. 37 comma 4 del D.P.R. n°380/2001; costo stimato pari alla sanzione minima di € 516;
- aggiornamento della scheda planimetrica catastale; costo stimato € 400.

**Immobile n. 3:** (Immobile categoria D/8 id. in catasto al foglio 7, p.lla 332/2)

Trattandosi di gruppo di immobili realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi e non suscettibili di sanatoria, occorrerà considerare le spese da sostenere in futuro per la demolizione ed il ripristino dello status quo-ante, nonché per il pagamento delle relative sanzioni, secondo quanto previsto dal DPR 380 e s.m.i..

a) Per gli oneri di demolizione delle costruzioni abusive: si considera un costo al mc vuoto per pieno di € 8,50/mc<sup>8</sup> (diconsi euro otto e centesimi cinquanta al metro cubo v.p.p.) comprensivo del trasporto in discariche autorizzate del materiale di risulta. La determinazione delle cubature dei singoli corpi di fabbrica costituenti il piccolo comparto immobiliare ed i rispettivi costi vengono riportati nella seguente tabella:

Tab. Ed.01

Immobili categoria D/8 F° 7 - p.lla 332/2	Corpo edificio	Superficie mq	Altezza media (h)	Cubatura mc	Costo demoliz. e smaltimento materie (€)
	a)- Uffici	43,20	2,68	115,56	€ 982,26
	b)- Uff. vendite	35,84	2,85	102,14	€ 868,22
	c)- Esposizione	192,00	5,00	960,00	€ 8.160,00
	d)- Officina	144,00	5,00	720,00	€ 6.120,00
	e)- Deposito	166,98	3,95	659,57	€ 5.606,35
<b>TOTALI</b>	<b>582,02</b>	<b>-</b>	<b>2557,275</b>	<b>€ 21.736,84</b>	

<sup>8</sup> Costo stimato in considerazione del riutilizzo di materiali ferrosi e legname che possono essere rivenduti.

b) Per gli oneri di svellimento e trasporto in discarica della pavimentazione di tipo industriale del piazzale, costituita da massetto in cls. cementizio e successiva lavorazione del terreno per renderlo nuovamente funzionale alla destinazione d'uso agricola:

- Per demoliz. e trasp. in discarica massetto: mq 1.640,00 x 2,5 €/mq = € 4.100
- Per dissodamento terreno (€ 450/Ettaro): Ha 0,2223 x 250 €/Ha = € 100

Totale (a+b) = € 25.937;

c) Per la sanzione pecuniaria: La Corte di Cassazione ha chiarito che l'ordine di demolizione dell'opera abusiva, disciplinato dagli articoli 27 e ss. del Dpr 380/2001 si qualifica in termini di sanzione amministrativa (Corte Cass., Sez. 3, n. 41475 del 2016). Nella fattispecie in esame non essendoci alcun ostacolo alla demolizione non può trovare applicazione il disposto ex art. 34 D.P.R. 380/2001, per cui la sanzione amministrativa è rappresentata sic et simpliciter dall'ordinanza di demolizione.

d) per lo stato di possesso: si stima un deprezzamento del 3% che tiene conto della difficoltà a mettere sul mercato un bene comune indiviso.

**Immobilie n. 4: Terreno Seminativo classe 2 – F° 7, p.lla 341**

Il terreno allo stato attuale risulta ricoperto in superficie da uno strato di breccia e pietrischetto steso per evitare il contatto diretto tra il terreno vegetale e gli attrezzi che attualmente vi sono depositati. Sarà pertanto necessario rimuovere il pietrisco e preparare il terreno per renderlo nuovamente idoneo all'uso agricolo.

- a) Per rimozione e trasp. in discarica pietrisco: mq 2.224,00 x 0,20 €/mq = € 444,80
- b) Per dissodamento terreno (€ 450/Ettaro): Ha 0,2224 x 450 €/Ha = € 100,08

Totale (a+b) = € 544,88 arrotondato a € 545

c) per lo stato di possesso: si stima un deprezzamento del 3% che tiene conto della difficoltà a mettere sul mercato un bene comune indiviso:

$$\text{Ha } 0,2224 \times \text{€ } 16.000/\text{Ha} \times 3\% = \text{€ } 106$$

I dati vengono riportati nella seguente tabella:

**Tab. Fc.01**

Fattori di correzione ( $\alpha$ ) espressi in valore assoluto		Cespite 1 Autorim. C/6	Cespite 2 Abitaz. A/3	Cespite 3 Imm. Cat. D/8	Cespite 4 Terreno p.lla 341
		Puo=550 €	Puo=750 €	(*)	Puo=€ 16000/ha
1	per lo stato d'uso e manutenzione	-	-	-	-
2	per lo stato di possesso (3%)	4.887,96	5.770,38	(*)	106
3	per costi di sanatoria (urbanistica)	2.000,00	1.100	-	-
4	per costi di sanatoria (catastale)	400,00	-	-	-
5	per sanzioni e ammende	516,00	-	-	-
6	per opere e manif. da rimuovere	495,00	495,00	25.937	545
7	per altri oneri e pesi	-	-	-	-
<b>DETRAZIONE IN VALORE ASSOLUTO (<math>\sum P_{s\alpha}</math>)</b>		<b>8.300,00</b>	<b>7.365,00</b>	<b>(*)</b>	<b>651</b>

(\*) - Per il cespite n. 3 si rimanda a pagg. 31/32.

#### VALORE INTERO DEI BENI:

**Tab. V.01**

Identif. Immobile	Categ. Cat.	Valore unitario (€/mq) (Puo)	Superf. Lorda Comm. (Slc)	Fattori corr. ( $\sum P_{s\alpha}$ )	Valore intero di mercato in € Puo x Slc- $\sum$ P $s\alpha$
1)- Autorimessa	C/6	550	296,24	8.300,00	<b>154.632</b>
2)- Abitazione	A/3	700	274,78	7.365,00	<b>184.980</b>
3)- Immob. Comm.li (*)	D/8	-	-	(*)	(*)
4)- Terreno p.lla 341	Sem.	1,6	2.224	651,00	<b>3.017</b>

(\*) - Per il cespite n. 3 si rimanda a pagg. 31/32.

#### DETERMINAZIONE DEI VALORI PRO-QUOTA

Dopo aver determinato il valore di mercato dei singoli cespiti considerando per essi la piena proprietà sull'intero, si passa ora a determinarne il loro **valore secondo l'effettiva natura giuridica del titolo di appartenenza** e la reale quota di possesso in capo al soggetto fallito.

➤ **Immobili n. 1 e n. 2:**

**TITOLO:** Nuda proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  per ciascun immobile.

Essendo la nuda proprietà il diritto di disporre della cosa e di goderne i frutti a partire dal momento in cui si estingue l'usufrutto, nella pratica estimativa il suo valore si individua sottraendo il valore dell'usufrutto dal valore della piena proprietà, stimata all'attualità.

Il valore dell'usufrutto viene determinato dall'accumulazione del reddito annuo netto, costante e posticipato dell'usufruttuario scontato all'attualità:

$$Vu = Ru \times (q^n - 1) / (r \times q^n).$$

Dove:

Ru= reddito netto annuo (valore presunto di locazione detratte le spese annuali, che possono quantificarsi nel 20% del reddito lordo);

q=  $1+r$  (dove "r" rappresenta il saggio annuo di capitalizzazione, fissato pari al 3%);

n= durata in anni dell'usufrutto (nel caso in esame  $n=20,577$ )<sup>9</sup>

Per il valore presunto di locazione si considerano i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate di pag. 16 interpolati con quelli derivanti da indagine di mercato condotta sul posto e precisamente si assume:

- a) Per le autorimesse: € 1,8/mqxmese
- b) Per le abitazioni civili: € 2,2/mqxmese

Entrambi i valori sono comprensivi delle relative aree di pertinenza, pertanto si avrà:

Valore Nuda proprietà (**Vnp**) = valore piena proprietà ( $Vpp$ )<sup>10</sup> - valore usufrutto ( $Vu$ ).

**Immobile n. 1:** (Autorimessa categoria C/6 - foglio 7, p.lla 335/1):

**Ru** = € 1,8/mqxmese x mq 296.24<sup>11</sup> x 12 mesi x 80% = € 5.119; **q** =  $1+r = 1+3\% = 1.03$ ; **n** = 20,577

**Vu** =  $Ru \times (q^n - 1) / (r \times q^n) = € 5.119 \times (1.03^{20,577} - 1) / (0.03 \times 1.03^{20,577}) = € 77.755$

<sup>9</sup> Per la determinazione della durata dell'usufrutto si è fatto uso delle tavole di sopravvivenza della popolazione italiana femminile (essendo di genere femminile il più giovane fra i soggetti beneficiari dell'usufrutto) pubblicate dall' ISTAT – ultima serie disponibile rif. anno 2014.

<sup>10</sup> Per i valori della piena proprietà ( $Vpp$ ) vedasi Tabella V.01.

<sup>11</sup> Per le Superfici Lorde Commerciali (Slc) si rimanda alla precedente tabella S.01.

$$Vnp = Vpp - Vu = € 154.632 - € 77.755 = € 76.877$$

**Valore di quota immobile n. 1 = € 76.877/2 = € 38.438 (trentottomilaquattrocentotrentotto).**

**Immobile n. 2:** (Abitazione categoria A/3 - foglio 7, p.lla 335/2):

$$Ru = € 2,2/mqxmese \times mq 274.78 \times 12 \text{ mesi} \times 80\% = € 5.803; q = 1+r = 1+3\% = 1.03; n = 20,577$$

$$Vu = Ru \times (q^n - 1) / (r \times q^n) = € 5.803 \times (1.03^{20,577} - 1) / (0.03 \times 1.03^{20,577}) = € 88.145$$

$$Vnp = Vpp - Vu = € 184.980 - € 88.145 = € 96.835$$

**Valore di quota immobile n. 2 = € 96.835/2 = € 48.417 (quarantottomilaquattrocentodiciassette).**

➤ **Immobili n. 3 e n. 4 :**

**TITOLO:** Piena proprietà pari ad ½ di ciascun immobile, in regime di comunione dei beni.

Si avrà: Valore della quota = ½ Valore dell'intero

**Immobile n. 3:** (identificato al foglio 7 p.lla 332/2, categoria D/8):

Facendo seguito a quanto già esposto a pagg. 27/28 per la determinazione della quota si calcola il valore del terreno diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione delle opere eseguite abusivamente e per il pagamento delle relative sanzioni, aumentato del valore d'uso fino alla loro demolizione.

Passando ai numeri i dati sono<sup>12</sup>:

- |    |  |                      |
|----|--|----------------------|
| a) | Per il valore agricolo del terreno:                    | Puo = 16.000 €/Ha    |
| b) | Per il canone di affitto (equiparato al valore d'uso): | Cfm = 3,50 €/mq/mese |
| c) | Per la durata dell'affitto (tempo d'uso del bene)      | t = anni 10          |

Il valore d'uso si calcola attualizzando l'accumulo del canone di affitto e cioè:

$$Vu = Cfa \times (q^n - 1) / (r \times q^n).$$

Dove:

$$Cfa = \text{canone affitto su base annua} = 3,50 \text{ €/mqxmese} \times mq 582,02 \times \text{mesi } 12 = € 24.445$$

$$q = 1+r \text{ (dove "r" rappresenta il saggio annuo di capitalizzazione, fissato al 3\%);}$$

$$n = \text{durata in anni dell'utilizzo (nel caso in esame } n = 10)$$

<sup>12</sup> Vedi valori di pag. 17

$$Vu = (24.445 \times 1.03^{10} - 1) / (0.03 \times 1.03^{10}) = € 208.520$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE INTERO DEL BENE (Vo):

$$Vo = [Va - \sum Fc + Vu] - Dp$$

Dove:

Va= valore agricolo del terreno;

$\sum Fc$  = spese demolizione e ripristino stato originario<sup>13</sup>;

Vu = valore d'uso;

Dp = deprezzamento per lo stato di possesso (3%).

Al lordo del deprezz.(Dp) si ottiene: €16.000/Ha x Ha 0.2223 - € 25.937 + € 208.520 = € 186.140

Dp = € 186.140 x 3% = € 5.584

Vo= € 186.140 - € 5.584 = € 180.556

- Valore di quota immobile n. 3 (\*) = € 180.556/2 = € 90.278 (euro Novantamila/278).

**Immobile n. 4:** (Terreno Seminativo in catasto al foglio 7, p.la 341):

- Valore di quota immobile n. 4 (\*) = € 3.017/2 = € 1.508 (euro Millecinquecentotto).

*(\*) al lordo degli oneri per la servitù di passaggio carrabile.*

Il gruppo di immobili individuato dal cespite n.3 (cat. Catastale D/8) e la particella di terreno 341 (cespite n.4) sono raggiungibili unicamente attraverso la particella di terreno n. 108 del foglio 7, risultante in carico ad altra ditta. Dalle informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi effettuati pare che detta particella n. 108 sia stata concessa in uso gratuito al Sig. De Matteis Antonio, sulla base di accordi verbali con i proprietari non meglio precisati. Nell'approfondire la questione lo scrivente C.T. ha potuto verificare con ispezioni ipotecarie che sul predetto fondo servente non risultano agli atti dei RR.II. gravami di servitù, pertanto in considerazione dell'atteggiamento poco collaborativo dei soggetti coinvolti nella procedura, **al fine di consentire l'accesso ai cespiti n.1 e n. 2 occorrerà prevedere l'imposizione del vincolo di servitù per passaggio carrabile** (artt. 1051-1055 c.c.).

Alla luce di tali considerazioni sarà necessario calcolare anche l'ammontare dell'indennità per la servitù di passaggio, della quale dovrà tenersi conto.

---

<sup>13</sup> Vedi Tabella Fc.01 a pag. 29

## **APPENDICE A): CALCOLO DELL'INDENNITA' PER SERVITU' DI PASSAGGIO CARRABILE**

A tale proposito l'art. 1053 c.c. stabilisce che l'indennità per la servitù di passaggio deve essere proporzionale al danno cagionato dal passaggio. Qualora per attuare il passaggio, sia necessario occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo servente, il proprietario che lo domanda deve, prima d'imprendere le opere o di iniziare il passaggio, pagare il valore della zona predetta nella misura stabilita dal primo comma dell'articolo 1038.

L'indennità si determina come segue:

$$\text{Ind} = V + \text{Tr}/r + (\text{Fp}/\text{Ac}) + \text{Vss} + \text{D}$$

Dove:

Ind =	Indennità
V =	valore dell'area occupata dalla strada
Tr =	tributi relativi all'area occupata dalla strada
r =	saggio commerciale
Fp/Ac =	frutti pendenti o anticipazioni colturali
Vss =	valore soprassuolo
D =	altri danni

Trattandosi nella fattispecie in esame di area già da tempo non coltivata in quanto destinata al passaggio di autoveicoli ed automezzi agricoli, la formula si semplifica come segue:

$$\text{Ind} = V + \text{Tr}/r$$

Il calcolo viene effettuato per una fascia di passaggio estesa m 80 di lunghezza (per consentire l'accesso anche alla particella 341 del F°7) e m 3 di larghezza, per una superficie complessiva di mq 240. Si assumono i seguenti valori: Vu (valore unitario del terreno) = 1,6 €/mq; r = 3%  
da cui  $V = 1,6 \text{ €/mq} \times \text{mq } 240 = \text{€ } 384$

### Determinazione di Tr:

Nel caso di terreni non affittati, l'IMU sostituisce l'Irpef e le relative addizionali sul reddito dominicale, mentre il reddito agrario continua ad essere assoggettato alle ordinarie imposte sui redditi. **Pertanto, per il reddito dei terreni non affittati si deve tener conto del solo reddito agrario.** Per effetto dell'articolo 1, comma 13, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, **sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina** delimitate ai sensi dell'art. 15

della legge 27 dicembre 1977, n. 984 (per tale fattispecie l'esenzione si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993).

I redditi dominicale e agrario risultanti dagli atti catastali devono essere rivalutati, rispettivamente, dell'80 per cento e del 70 per cento. Verrà pertanto calcolata l'imposta IRPEF sul solo reddito agrario, considerando un'aliquota media del 27% sulla base imponibile (reddito agrario rivalutato del 70%).

Tr= R.A. (reddito agrario)x1,70 (rivalutazione 70%) x 27% (aliquota IRPEF considerata);

in numeri: Tr= € 15.94<sup>14</sup>x1,70x27%= € 7,31

Determinazione dell'indennità di servitù:

**Ind= (V) € 384 + (Tr) 7.31/ (r%) 0.03 = € 627,67 ÷ 630 € (in cifra tonda diconsi euro seicentotrenta).**

A tale somma devono aggiungersi gli oneri rappresentati dalle spese di rogito e di registrazione dell'atto pubblico, ovvero della sentenza del Giudice Ordinario in caso di opposizione e ricorso all'imposizione coatta del vincolo, che si quantificano forfettariamente in € 1.500.

\*\*\*\*\*

**DETERMINAZIONE DEL VALORE IN QUOTA AL FALLITO:**

Si ritiene di dover ripartire la spesa totale per la servitù di passaggio di € 630 + € 1500 = € 2.130 proporzionalmente al valore dei due cespiti che ne traggono beneficio e quindi si avrà:

- per il cespite n. 3: € 2.130/(€ 90.278+€ 1.508)x € 90.278 = € 2.095
- per il cespite n. 4: € 2.130/(€ 90.278+€ 1.508)x € 1.508 = € 35

Pertanto i valori di quota degli immobili n. 3 e 4 vengono a modificarsi come segue:

**Valore di quota immobile n. 3: € 90.278 - € 2.095= € 88.183 (Ottantottomilacentottantatrè)**

**Valore di quota immobile n. 4: € 1.508 - € 35 = € 1.473 (Millequattrocentosettantatrè)**

<sup>14</sup> Valore del reddito agrario rilevato dalla visura catastale della particella 108 al F° 7.

Al fine di rendere più ordinata l'esposizione, i valori pro-quota in capo al fallito vengono raggruppati nella seguente Tabella.

• **Tab. V.02**

Identif. Immobile	Categ. Cat.	Valore di quota in capo al fallito (€)
1)- Autorimessa	C/6	38.438
2)- Abitazione	A/3	48.417
3)- Immob. Comm.li	D/8	88.183
4)- Terreno p.lla 341	Sem.	1.473

\*\*\*\*\*

★ **QUESITO N. 5** - *“alla individuazione e descrizione dei lotti ....”*

Gli immobili acquisiti alla massa fallimentare<sup>15</sup> sono tutti ubicati nel Comune di Pietra Montecorvino (Fg) alla C.da Macchia Mulino e possono essere raggruppati nei seguenti due lotti:

**LOTTO A)**

**Costituito dagli immobili nn. 1 e 2** (vedi elenco al Paragrafo §.2) del foglio 7 - p.lla 335 sub. 1 e sub. 2, con rispettive categorie catastali C/6 ed A/3; essi fanno parte di un unico edificio costituito da piano terra e primo piano ed appartengono al debitore esecutato entrambi per il diritto della nuda proprietà in quota di ½. **Prezzo base:** (€ 38.438+ € 48.417)= **€ 86.855 (Euro Ottantaseimilaottocentocinquantacinque).**

**LOTTO B)**

**Costituito dagli immobili nn. 3-4** (vedi elenco al Paragrafo §.2), tutti in quota al debitore esecutato per la piena proprietà di ½ in regime di comunione dei beni. Gli stessi sono ubicati nell'area perimetrata in parte dal muro di recinzione in c.a. lungo i lati della particella di terreno n. 332 ed in

<sup>15</sup> Tranne il cespite n. 5 che resta escluso dalla stima e dalla formazione dei lotti per i motivi descritti ai paragrafi precedenti.

parte da rete metallica sul confine della particella n. 341. **Prezzo base:** (€ 88.183 + € 1.473) = € **89.656(Euro Ottantanovemilaseicentocinquantasei).**

#### MOTIVAZIONI DELLA SCELTA

Per la definizione dei lotti si è tenuto conto dei criteri di omogeneità e complementarità dei beni immobili che li costituiscono, con le considerazioni di seguito esposte:

- Con riferimento agli immobili nn. 1 e 2 è stato tenuto conto della specifica realtà di mercato della zona, caratterizzata da un' economia essenzialmente agricola per cui l'interesse degli investitori è orientato prevalentemente verso unità abitative preferibilmente autonome e dotate di annessa autorimessa, dato che una siffatta configurazione consente sia il ricovero che la sorveglianza di mezzi ed attrezzi agricoli. Per questo motivo le predette u.i. nn. 1 e 2, sebbene teoricamente suscettibili di separato uso, sono state riunite nel lotto (A) evitando frazionamenti che avrebbero comunque determinato un ulteriore svilimento del valore delle quote, già penalizzato dalla natura giuridica del titolo e dallo stato di possesso.
- Ad analoghe conclusioni si è giunti anche per gli immobili nn. 3-4 raggruppati nel lotto B), sebbene dettate da motivazioni di natura più prettamente commerciale. Difatti i beni in questione sono da considerarsi fra loro sussidiari per il tipo di attività in essi esercitata ed esercitabile, essendo la sua attuale destinazione d'uso quella che assicura il miglior utilizzo del bene in ossequio al principio di ricerca della massimizzazione dei profitti per il bene da stimare.

\*\*\*\*\*

#### ★ QUESITO N. 6 - *“alla individuazione dello stato di possesso ....”*

##### **LOTTO A)**

Gli immobili nn. 1 e 2 costituenti il lotto A) sono attualmente utilizzati dal Sig. De Matteis Giovanni, fratello del fallito e comproprietario per il 50% dei beni, che ha adibito l'appartamento

in primo piano a propria abitazione e l'autorimessa al piano terra come locale di pertinenza per il ricovero di mezzi ed attrezzi ad uso proprio (vedi anche dichiarazione esibita dalla parte in causa nel corso del sopralluogo del 30/03/2016 (vedi Allegato n.2).

#### **LOTTO B)**

Gli immobili nn. 3 e 4 costituenti il lotto B) sono attualmente utilizzati dalla s ██████████ che svolge attività di commercio di mezzi ed attrezzi agricoli come da contratto di locazione esibito dalla parte in causa nel corso del sopralluogo del 30/03/2016 , registrato a Cerignola il 09/04/2014 (vedi Allegato n.2) e quindi successivamente alla sentenza dichiarativa di fallimento del 05/02/2014 depositata il 07/02/2014.

\*\*\*\*\*

★ **QUESITO N. 7** - *“all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri... che resteranno a carico dell'acquirente ....”*

#### **LOTTO A)**

- |   |          |
|---|----------|
| - Domande giudiziali ed altre trascrizioni:   | Negativo |
| - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:                                  | Negativo |
| - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: | Negativo |
| - Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:                              | Negativo |
| - Difformità urbanistico-edilizie:  | Si       |
| - Difformità catastali:   | Si       |
| - Esistenza di un usufrutto:  | Si       |

#### **LOTTO B)**

- |  |          |
|--|----------|
| - Domande giudiziali ed altre trascrizioni:                | Negativo |
| - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: | Negativo |
| - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di              |          |

- |   |                 |
|---|-----------------|
| <i>assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i>                  | <i>Negativo</i> |
| - <i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:</i> | <i>Negativo</i> |
| - <i>Difformità urbanistico-edilizie:</i>                             | <i>Si</i>       |
| - <i>Difformità catastali:</i>  | <i>Si</i>       |
| - <i>Esistenza di un usufrutto:</i>                                   | <i>Negativo</i> |

\*\*\*\*\*

- ★ **QUESITO N. 8** - *“all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri.... che saranno cancellati ....”*

**LOTTO A)**

- *Trascrizioni e iscrizioni contro:*

*“TRASCRIZIONE del 09/11/2015 - Registro Particolare 6440 Registro Generale 7979  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 36/2014 del 05/02/2014  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO”*

**LOTTO B)**

- *Trascrizioni e iscrizioni contro:*

*“TRASCRIZIONE del 09/11/2015 - Registro Particolare 6440 Registro Generale 7979  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 36/2014 del 05/02/2014  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO”*

\*\*\*\*\*

- ★ **QUESITO N. 9** - *“alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica ....”*

**LOTTO A) – immobili nn. 1 e 2:**

Dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. risulta che l'edificio che ospita le due unità immobiliari è stato realizzato in due diverse epoche con regolari titoli autorizzativi e precisamente:

Immobile n. 1 – (Autorimessa a piano terra): Costruzione realizzata con Concessione Edilizia N° 116 del 25/05/1986, composta da fabbricato in c.a. di nuovo impianto per il ricovero di mezzi ed attrezzi agricoli;

Immobile n. 2 – (Abitazione al primo piano): Costruzione realizzata con Permesso a Costruire N° 01 del 25/09/2003 per “Sopraelevazione di un fabbricato rurale per la realizzazione di locali da adibire ad abitazione”.

Entrambi gli immobili, sebbene regolarmente ultimati, risultano ad oggi ancora sprovvisti dei certificati di abitabilità/usabilità, essendo il Comune ancora in attesa di ricevere istanza di rilascio da parte dei proprietari e/o titolari delle Autorizzazioni edilizie (vedasi in proposito nota del 03/05/2016 rubricata in allegato n. 9).

Per ambedue i cespiti, l’eseguito risulta nella sostanza conforme a quanto autorizzato. Detto ciò si rileva comunque quanto segue:

- per l’abitazione al primo piano si riscontra una diversa distribuzione dei vani interni rispetto alla previsione progettuale, che potrà essere regolarizzata con una semplice variante di assestamento contestualmente alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.
- Per il locale autorimessa al piano terra risultano invece eseguite opere di modesta entità realizzate in assenza di titoli abilitativi e/o autorizzativi in epoca successiva all’impianto. Dette opere consistono nella realizzazione di un piccolo w.c. e nell’apertura di una porta di comunicazione con il vano scala adiacente. Trattandosi di opere interne che non incidono sulla statica dl fabbricato, non aumentano i volumi e non sono in contrasto con le norme igienico-sanitarie, sono sanabili ai sensi dell’art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001, essendo le stesse conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione.

**LOTTO B) – immobili nn. 3 e 4:**

immobile n. 3, identificato al foglio 7 p.lla 332/2, categoria D/8:

In esito alle indagini svolte dal sottoscritto C.T.U. c/o il Comune di Pietramontecorvino – Ufficio Urbanistica, è emerso che “omissis .... **sugli immobili identificati al N.C.E.U. al Foglio 7 p.lla 332**

**sub 2, Cat. D/8** – C.da Macchia Mulino, **non sono stati rilasciati Titoli Autorizzativi Edilizi**; gli stessi ricadono in zona omogenea E – Verde di rispetto cimiteriale **e pertanto non sono sanabili**” – (P.E.C. dell’Ufficio Urbanistica di Pietra M.no del 03/05/2016 – Allegato n.9).

immobile n. 4, Terreno seminativo identificato al foglio 7 p.lla 341:

Terreno incluso per il 100% nella zona di P.R.G. Zona E – Sottozona E2/Vpr, rispettivamente zona a Verde agricolo ricadente in sottozona agricola speciale a Verde privato (fascia di rispetto cimiteriale). **Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (allegato n.9) il terreno in questione non è suscettibile ad essere edificato.**

\*\*\*\*\*

## §.5 NOTE CONCLUSIVE:

- Dei cinque immobili iscritti nella sentenza dichiarativa del fallimento non si è potuto tener conto del cespite n.5: terreno in agro di Pietra M.no (FG) in catasto al foglio 7 - p.lla 342, in quanto non più nelle disponibilità materiali del fallito perché espropriato dal Comune di Pietra M.no ed attualmente occupato da sede stradale.
- Il cespite n. 3 con destinazione d’uso commerciale (cat. Catastale D/8) è stato stimato tenendo conto del fatto che il gruppo di piccole costruzioni da cui risulta costituito è stato realizzato abusivamente in zona sottoposta a vincolo di rispetto cimiteriale e pertanto non sanabile.
- I cespiti nn. 3 e 4 sono raggiungibili unicamente attraverso la particella di terreno n. 108 del foglio 7 che risulta appartenere ad altra Ditta e pertanto, al fine di consentire l’accesso al predetto gruppo di immobili, sarà necessario considerare l’imposizione del vincolo di servitù coatta per passaggio carrabile (artt. 1051-1055 c.c.). A tale proposito si è provveduto al calcolo dell’ indennità spettante al fondo servente.
- Gli immobili urbani risultano tutti iscritti al N.C.E.U. e la situazione reale trova corrispondenza con quella rappresentata in atti, tranne che per l’autorimessa a piano terra

(cespite n. 1), essendo stato ricavato all'interno di detto locale un piccolo w.c. e una porta di comunicazione con il vano scala attiguo. Si segnala inoltre una piccola imprecisione nella scheda grafica relativa all'appartamento del primo piano (cespite n. 2), che riporta erroneamente la dicitura "piano terra" anziché "primo piano". Sebbene si tratti di modeste discrepanze, per realizzare l'esatta corrispondenza in mappa della situazione reale si renderebbe opportuno provvedere all'aggiornamento delle schede catastali di entrambi i cespiti.

- Per completezza d'informazione, si riferisce infine che sia l'abitazione del lotto (A) che le costruzioni adibite ad uffici del lotto (B) risultano sprovviste di certificazione energetica APE, ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., nonché delle certificazioni di conformità degli impianti.
- Per quanto attiene i valori di stima e la formazione dei lotti di vendita si rimanda alla tabella riassuntiva sotto riportata:

**Tab. R.f**

<b>Formazione dei Lotti</b>	<b>Identif. Immobile</b>	<b>Categ. Cat.</b>	<b>Valore di mercato dell'intero cespite (€)</b>	<b>Valore di mercato della quota di diritto in capo al fallito (€)</b>
<b>LOTTO A</b>	1)- Autorimessa	C/6	154.632	38.438
	2)- Abitazione	A/3	184.980	48.417
	<b>Totale Valori di stima Lotto A):</b>		<b>339.612</b>	<b>86.855</b>
<b>LOTTO B</b>	3)- Immob. Commerciali	D/8	180.556	88.183
	4)- Terreno p.lla 341 – F°7	Sem.	3.017	1.473
	<b>Totale Valori di stima Lotto B):</b>		<b>183.573</b>	<b>89.656</b>

\*\*\*\*\*

Avendo espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Lucera, 20 Novembre 2017

**IL C.T.**

(Geom. Antonio Graziano)