

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Integrazione relazione peritale  
come da richiesta del G.E. del 19/07/2022**

**R.G.ES. 486/2017**

committente:				
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa S. Rignanese				
tecnico:		geom. Cornelia Mazzamurro		firma:
commessa:		Tavola/ Elaborato:		
codice tav:		Chiarimenti		
R				
Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	---	17/01/2023	emissione	---



**PREMESSE**

All'udienza del 12 luglio 2022 il G.E. dott.ssa S. Rignanese, dispone che il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959, in riferimento alla procedura in essere, sotto il vincolo del già prestato giuramento "fornisca chiarimenti scritti in merito alle seguenti circostanze:

- 1- il compendio pignorato ricade in tutto o in parte in area tratturale di Tipo A o di altro tipo di cui al Piano Comunale Tratturi di Foggia, approvato con delibere del Consiglio Com. n. 45 del 15/6/2011"

**RISCONTRO ALLA RICHIESTA DEL G.E.**

Lo scrivente, in merito a quanto richiesto ha reperito presso l'ufficio competente del comune di Foggia la documentazione relativa alla Deliberazione Originale del Consiglio Comunale n. 45 del registro del 15/06/2011, avente ad oggetto: "Legge Regione Puglia n. 29 del 23/12/2003. Approvazione definitiva del Piano Comunale dei Tratturi.

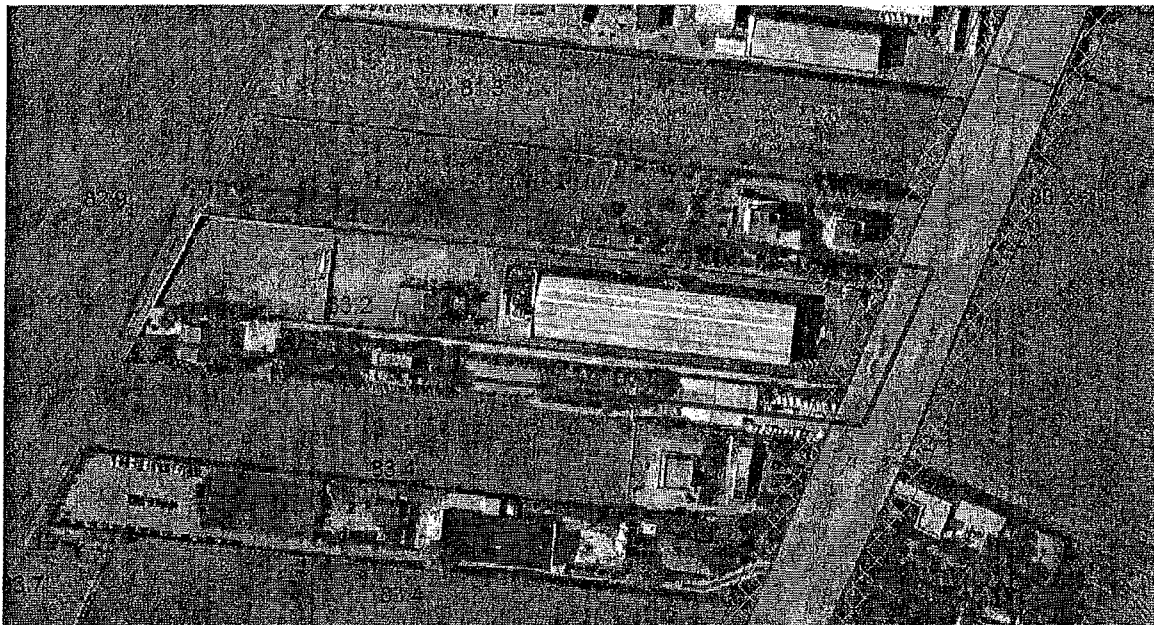
Dall'analisi della documentazione acquisita e più esplicitamente dalla tav. O.6.2 - "6 Foggia - Camporeale p.s. n. 32" si evidenzia che parte dei parcheggi interni, la recinzione del complesso posta sul lato strada, i parcheggi esterni prospicienti la strada e la vasca di raccolta delle acque, invadono l'area demaniale individuata dalla tavola sopra riportata come si evidenzia di seguito.



Tavola d'insieme

Della predetta tavola si riporta di seguito ingrandimento dell'area interessata ove è ubicato l'immobile oggetto di procedura.










Particolare

Sempre dalla stessa tavola si riporta lo stralcio della Legenda al fine di avere una più chiara lettura della zona di interesse che ricade:

- parte in "Zona A - suoli demanio tratturi": i parcheggi esterni, la recinzione fronte strada con i relativi risvolti sui lati perpendicolari, parte della vasca di raccolta delle acque
- parte nella "fascia di rispetto (inedificabilità assoluta)": la restante parte della vasca di raccolta delle acque e i parcheggi interni a ridosso dell'ingresso.

### Legenda

	delimitazione storica area demaniale tratturale
	C suoli da alienare a titolo oneroso
	B suoli da alienare a titolo gratuito o oneroso
	A suoli demanio tratturi
	fascia di rispetto (inedificabilità assoluta)

Da quanto sopra riportato si può affermare che "parte della struttura" dell'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Piano Comunale dei Tratturi del Comune di Foggia

Manfredonia, 17/01/2023

L'Esperto  
geom. Cornelia Mazzamurro

Come da disposizione del G.E. copia della presente è stata inviata alle parti ed alla data del 31/01/non avendo ricevuto osservazioni da quest'ultime, si procederà al deposito della stessa.  
Manfredonia, 01/02/2023

L'Esperto  
geom. Cornelia Mazzamurro



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Integrazione relazione peritale  
come da richiesta del G.E. del 05/07/2023**

R.G.ES. 486/2017

committente:					Tribunale di Foggia - Sez. Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa S. Rignanese						
tecnico:			geom. Cornelia Mazzamurro			firma:					
commessa:			Tavola/ Elaborato:								
codice tav:			R			Chiarimenti Richiesti all'udienza del 05/07/2023					
Rev:	Scala:		data		descrizione			disegnatore			
00			04/09/2023		emissione			---			
01			31/10/2023		emissione per deposito definitivo			---			



**1.a OSSERVAZIONI dell'avv.to Federica Sandulli procuratore della BPER BANCA S.P.A.**

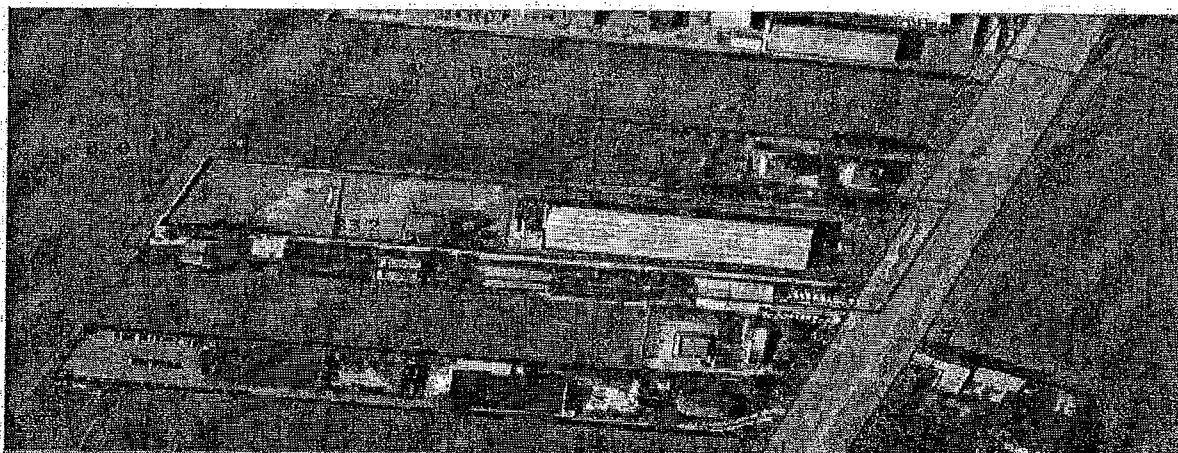
In data 02/10/2023 lo scrivente esperto riceveva [REDACTED], procuratore della [REDACTED] le osservazioni che si riportano in stralcio di seguito:

Sul punto, seppure nella zona interessata dal vincolo demaniale siano ricompresi i parcheggi esterni al complesso, la recinzione in calcestruzzo su strada (Tratturo Comporeale), la sistemazione a verde a ridosso della recinzione, parte dei parcheggi interni e la vasca di raccolta delle acque meteoriche, non è chiaro perché essendo stato il compendio oggetto di variante urbanistica ogni tipo di intervento debba essere oggetto di variante al piano.

Una variante al piano sarebbe necessaria nel caso si volesse mutare la destinazione dell'area, ma non è imprescindibile tale scenario per procedere con la valutazione dell'immobile; detta valutazione - peraltro espressamente richiesta dal Giudice - è assolutamente fattibile.

8.- Inoltre la valutazione della parte del bene non ricadente nel vincolo demaniale è possibile senza dover necessariamente quantificare i costi per liberare l'area demaniale; l'esecuzione dei lavori risulta infatti conforme al progetto - come a breve si dirà - e quindi del tutto legittima.






Nella relazione integrativa del 17 gennaio 2023 l'esperto ha evidenziato che parte dei parcheggi interni, la recinzione del complesso posta sul lato strada, i parcheggi esterni prospicienti la strada e la vasca di raccolta delle acque, invadono l'area demaniale secondo la Deliberazione Originale del Consiglio Comunale n. 45 del registro del 15/06/2011, avente ad oggetto: "Legge Regione Puglia n. 29 del 23/12/2003: approvazione definitiva del Piano Comunale dei Tratturi".



Particolare

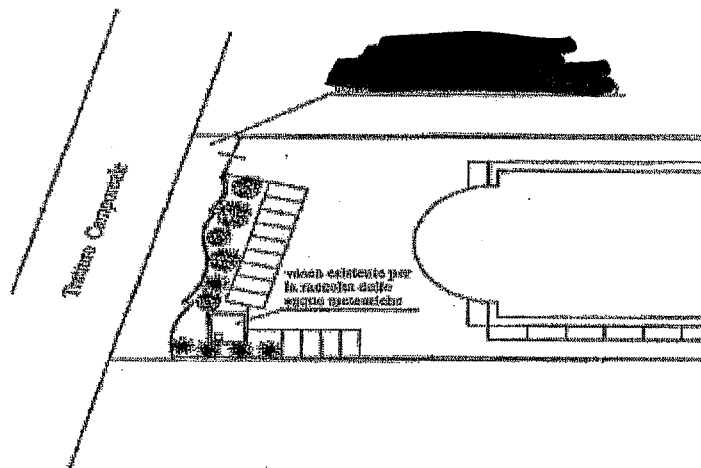


Legenda

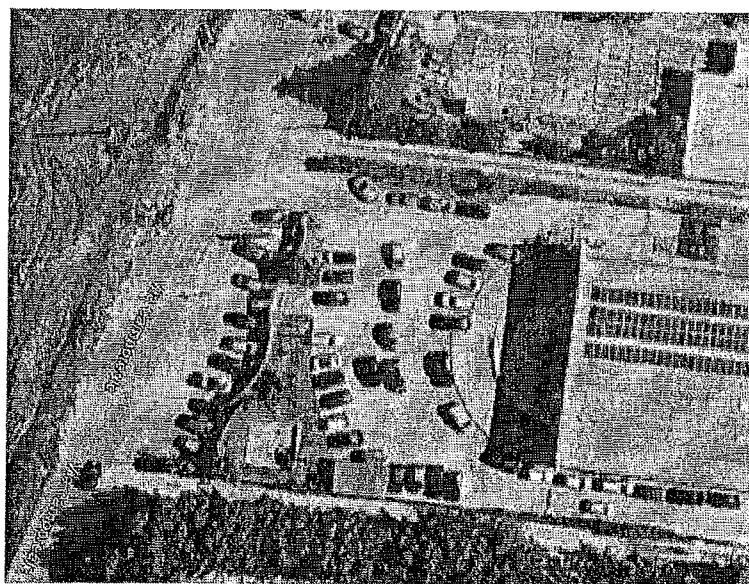
-  delimitazione storica area comunale trattata
-  C suoli da alienare a titolo oneroso
-  B suoli da alienare a titolo gratuito o oneroso
-  A suoli demando trattori
-  fascia di rispetto (inedificabilità assoluta)

Il Consiglio Comunale di Foggia, quindi, tramite la delibera n°80 del 4 maggio 1999 ha permesso la realizzazione del compendio in oggetto, concretizzata con la C.E. n. 95 del 14/05/2001 - Prat. Ed. n. 266E88.

Nei documenti agli atti è riportata la tavola "Planimetria generale", della quale si riporta il seguente stralcio:



Di seguito una vista aerofotogrammetrica:



Dal confronto è possibile stabilire che la C.E. n. 95 del 14 maggio 2001 ha definito con esattezza le destinazioni dell'area e che l'esecuzione del muro di confine è stato eseguito in conformità al progetto. Si segnala inoltre che il parcheggio esterno è "riservato" come parcheggio pubblico, anche se di proprietà [REDACTED]

Ancora. La delibera n°80 (1999) è anteriore all'approvazione del Piano Comunale Dei Tratturi (2011), pertanto vige il principio della garanzia dei diritti acquisiti.

7.- Il Consulente ha poi sostenuto che l'unico accesso al complesso immobiliare avviene attraverso l'area demaniale per cui non è possibile parlare di "bene intercluso" proprio perché l'area demaniale fa parte della pubblica via.

In conclusione questa Difesa ritiene che il Consulente possa procedere a stimare il valore del compendio pignorato al netto della zona interessata dal vincolo demaniale - così come espressamente richiesto dall'On.le Giudicante - muovendo dalla stima di € 5.537.500,00 di cui alla perizia del 30 settembre 2020.

[REDACTED]

[REDACTED]



**1.b OSSERVAZIONI dell'avv.to**

In data 03/10/2023 lo scrivente esperto riceveva dall'avv.to [redacted] procuratore della [redacted] (parte esecutata) le osservazioni che si riportano in stralcio di seguito:

- indichi il CTU qual'è l'iter amministrativo da seguire per ottenere lo scorporo dell'area demaniale, le condizioni richieste per legge, i probabili costi, la percentuale di esito positivo ed i possibili tempi per concludere positivamente il tutto;
- indichi il CTU quali sono i necessari interventi strutturali da eseguire per rendere gli immobili pignorati idonei all'uso attuale al netto dell'area demaniale (es. demolizione strutture su area demaniale e ripristino quo ante, spostamento impianti e linee, creazione zona di accesso, creazione zona di area parcheggio, ecc.), il tutto conformemente all'attuale destinazione d'uso e nel rispetto della concessione edilizia a suo tempo rilasciata, nonché i relativi costi (attualizzati ad oggi ove possibile);
- indichi, infine, il CTU quali sono i tempi probabili per concludere il tutto, l'incidenza economica del fermo in attesa di conclusione dell'iter (quantificazione del mancato guadagno da mancata utilizzazione, costi di manutenzione e conservazione, spese varie e tasse);
- in conclusione, dica il CTU se gli immobili oggetto di pignoramento, nella attuale condizione di fatto e di diritto, possano essere venduti per pubblici incanti, posto che il bene oggetto di pignoramento è stato da sempre considerato come bene unico non frazionabile. Circostanza, si badi, per nulla contestata da controparte a seguito del deposito della Sua Relazione Peritale di Stima.

E relative osservazioni dei propri CTP, come di seguito

Con riferimento alla relazione in oggetto redatta dal C.T.U. Geom. Cornelia Mazzamurro, i sottoscritti Arch. LOPS Paolo ed Ing. DE FLUMERI Francesco Paolo, iscritti rispettivamente all'Ordine degli Architetti ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di FOGGIA con nn. 68 e 557, incaricati dalla [redacted] quale proprietaria del complesso immobiliare, esprimono le seguenti osservazioni.

E' opportuno ribadire che in data 14 maggio 2001 il Comune di Foggia rilasciava al Sig. [redacted] nella sua qualità di titolare della ditta [redacted] la Concessione Edilizia n. 95 "con allegato progetto, redatto dall'ing. Antonio Mauro De Filippis, per l'esecuzione dei lavori di costruzione di [redacted]

Cioè di un COMPLESSO sportivo/ricettivo di cui la parte ricettiva con ristorazione, parcheggi, recinzioni, verde, impianti, spazi di relazione, costituisce l'insieme dei servizi strettamente connessi alla parte relativa all'attività sportiva.

In altri termini questa parte non esplica una funzione/valore in sé ma in quanto strettamente legata alla funzione di servizio.

Si sottolinea da subito che il termine "Complesso", utilizzato in modo appropriato nella denominazione dell'opera, sta a significare che si tratta di un "tutto-uno" inscindibile e inseparabile come pure affermato dal C.T.U. Geom. Cornelia Mazzamurro nella sua relazione del 30 settembre 2020 ( pag. 15 punto 5).



## 2. Risposta alle osservazioni delle parti

Alla base della bozza di relazione inoltrata alle parti elemento fondamentale che ha guidato le riflessioni ed il pensiero dallo scrivente è stato quanto richiesto ed esplicitato dal G.E. e riassunto nella seguente espressione "...utile ai fini della vendita".

Partendo da questa richiesta le riflessioni fatte sono state le seguenti:

1. [REDACTED] ha pignorato:
  - a) fabbricato ad uso sportivo con finalità di lucro censito in catasto fabbricati al fgl. 131, p.la 380, sub. 1, cat. D/6;
  - b) abitazione di tipo popolare censita in catasto fabbricati al fgl. 131, sub. 2 cat A/4
  - c) terreno censito al catasto terreni al fgl. 131, p.la 380 della consistenza di 1 ettaro 23 are e 27 centiare
2. si è accertato che il compendio pignorato è stato realizzato con C.E. 95 del 14/05/2001 che autorizzava la costruzione di un [REDACTED] tale C.E. è stata rilasciata in quanto a seguito di conferenza di servizi del 29/03/1999 ed a seguito di specifica richiesta del [REDACTED] di esame del progetto ai sensi della L.R. n. 3/98, il Consiglio Comunale, con proprio atto n. 80 del 04/05/1999, ha deliberato:
  - a) di dichiarare l'opera di "Pubblico interesse" ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 3/98 e successiva L.R. n. 8/99
  - b) di adottare il progetto per la realizzazione di un centro sportivo con le tavole allo stesso allegato e richiamate
  - c) di dare atto che l'adozione del della delibera da parte del Consiglio Comunale costituisce approvazione di variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato...
3. Comune di Foggia con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 2011 approva la il Piano Comunale dei Tratturi;

tutte queste riflessioni portano lo scrivente a sintetizzare la risposta a quanto chiesto dal G.E. e alle osservazioni sollevate dalle parti in causa esplicitando quanto segue:

1. il compendio pignorato, per quanto esposto in precedenza, è stato ritenuto dallo scrivente un Lotto "unico ed indivisibile";
2. il compendio oggetto dell'atto di pignorato è composto dall'intera struttura, nello stato di fatto oggi esistente, comprensivo pertanto anche dalle strutture che ricadono oggi nella fascia tratturale di tipo A e fascia di rispetto;
3. quantificare il valore della parte non ricadente nel Piano dei Tratturi comporterebbe, come già evidenziato nella bozza inviata alle parti, la verifica, attraverso una ipotesi tecnico progettuale, della possibilità effettiva di ricollocazione delle opere e dei servizi che, in ipotesi, dovessero essere rimosse, sempre fatta salva la funzionalità complessiva dell'intera struttura;
4. allo stato attuale "la richiesta di variante" per stralciare l'area che rientra nel Piano dei Tratturi potrebbe essere richiesta dal sig. [REDACTED] titolare della Società, ma non si configura di fondo un "Interesse Pubblico" alla base della richiesta, tutto questo tralasciando i tempi "biblici" legati al rilascio di una variante urbanistica;

quanto su esposto per evidenziare che nessuna valutazione può essere fatta da parte dello scrivente che possa rientrare in quanto chiesto dal G.E. e cioè "che sia utile ai fini della vendita" che abbia al momento i requisiti tecnici ed economici necessari e certi per poter porre in vendita e quindi trasferire senza vizi ed evizioni il "Complesso" oggetto di pignoramento.

Manfredonia, 31/10/2023



L'Esperto  
geom. Cornelia Mazzamurro



4

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Integrazione relazione peritale come da richiesta del G.E. del 02/10/2024

R.G.ES. 486/2017



committente:					Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa S. Rignanesi						
tecnico:			geom. Cornelia Mazzamurro			firma:					
commessa:			Tavola/ Elaborato:								
codice tav:			R			Chiarimenti Richiesti all'udienza del 02/10/2024					
Rev:	Scala:	data	descrizione			disegnatore					
00	----	28/11/2024	emissione			---					



**PREMESSE**

All'udienza del 02 ottobre 2024 il G.E. dott.ssa S. Rignanese, dispone che il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959, in riferimento alla procedura in essere, sotto il vincolo del già prestato giuramento depositi entro 60 giorni elaborato "che dia conto del valore del compendio (e di ogni altra informazione) tenendo conto delle sole parti del compendio non rientranti nel piano dei tratturi;

**RISCONTRO ALLA RICHIESTA DEL G.E.**

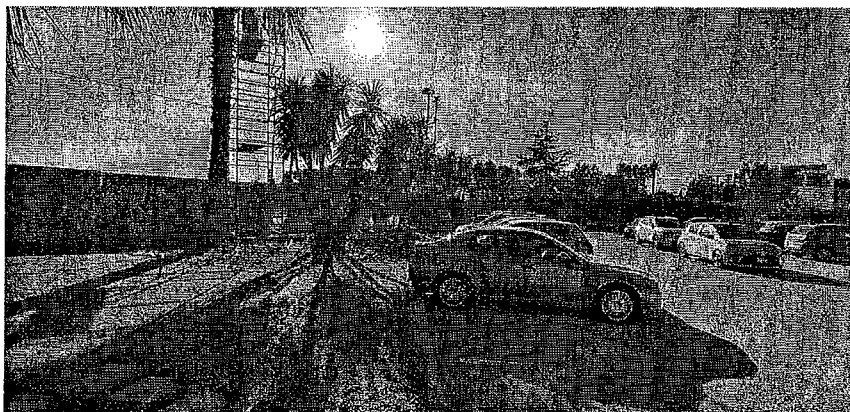
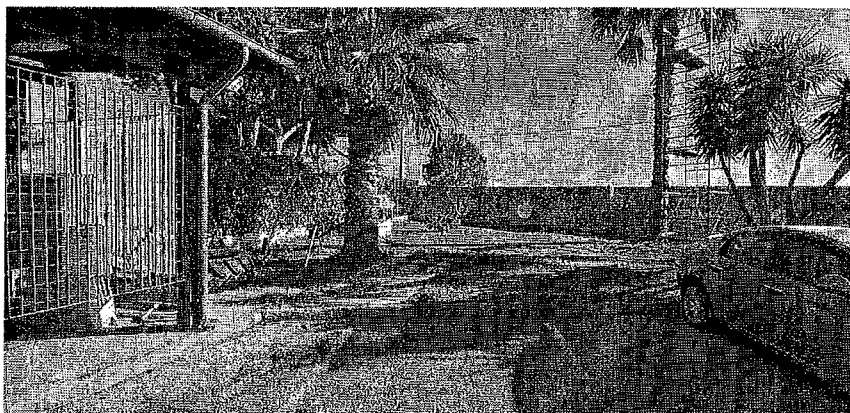
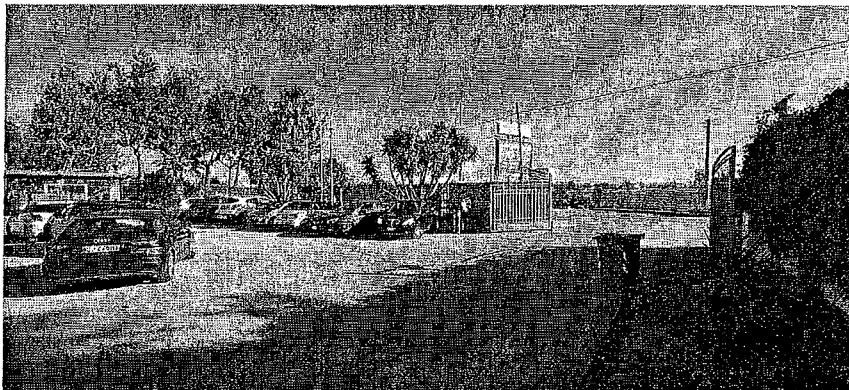
Lo scrivente, in merito a quanto richiesto ritiene fondamentale riportare alcune precisazioni già evidenziate in fase di integrazione del proprio elaborato peritale del luglio 2023 e più precisamente che:

1. gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento da parte della [REDACTED] sono:
  - Fabbricato per esercizi sportivi (con fine di lucro) riportato nel catasto del comune di Foggia al fgl 131, p.lla 380, sub 1, cat. D/6;
  - Abitazione popolare censita nel catasto del comune di Foggia al fgl 131, p.lla 380, sub 2 cat. A/4
  - Terreno censito nel catasto del comune di Foggia al fgl 131, p.lla 380, della estensione dei ha 1 23 are e 27 centiare
2. il compendio pignorato è stato realizzato con C.E. 95 del 14/05/2001 che autorizzava la costruzione di un "[REDACTED]", tale C.E. è stata rilasciata in quanto a seguito di conferenza di servizi del 29/03/1999 ed a seguito di specifica richiesta del sig. [REDACTED] di esame del progetto ai sensi della L.R. n. 3/98, il Consiglio Comunale, con proprio atto n. 80 del 04/05/1999, ha deliberato:
  - di dichiarare l'opera di "Pubblico interesse" ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 3/98 e successiva L.R. n. 8/99
  - di adottare il progetto per la realizzazione di un centro sportivo con le tavole allo stesso allegate e richiamate
  - di dare atto che l'adozione della delibera da parte del Consiglio Comunale costituisce approvazione di variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato...
3. il Comune di Foggia con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 2011 approva il Piano Comunale dei Tratturi;
4. una fascia di terreno su cui insistono i parcheggi esterni al complesso, la recinzione in calcestruzzo su strada (Tratturo Comporeale), la sistemazione a verde a ridosso della recinzione, parte dei parcheggi interni e la vasca di raccolta delle acque meteoriche, ricade in area tratturale e parte in fascia di rispetto (con vincolo di inedificabilità assoluta);
5. Il valore di mercato stimato dallo scrivente per il solo compendio pignorato (escluse le attrezzature legate alle attività sportiva che vi si svolgono all'interno) alla data del 24/06/2019 è stato di € 5.650.454,00 (salvo detrazioni individuate al p.to 4 del rapporto di valutazione), comprensivo del vincolo di destinazione dello stesso.

Ciò premesso, in riferimento a quanto chiesto dal G.E. "si dia conto del valore (e di ogni altra osservazione utile ai fini della vendita) con riferimento al compendio pignorato al netto della zona interessata dal vincolo demaniale" secondo il Piano dei Tratturi del Comune di Foggia, in considerazione di quanto già innanzi rappresentato al fine di rispondere al G.E. lo scrivente deve ipotizzare la fattibilità della ricollocazione della vasca interrata di raccolta delle acque meteoriche (delle dimensioni di circa m. 6,50 x 6,50 per 5,00) con relative linee di conferimento da eseguirsi mediante lo scavo e il rifacimento della stessa (situazione che richiede uno studio approfondito con



rilevazione dei punti di discesa delle acque e relative quote), la rimozione e ricostruzione arretrata della recinzione comprensiva di cancelli ed il ricollocamento in altra area dei parcheggi interni.



Il tutto come già ampiamente esposto e portato a conoscenza delle parti interessate dovrà essere assoggettato alle varie autorizzazioni presso i vari enti competenti ai vari livelli, con tempi ed esiti non certi e non determinabili, pertanto in conseguenza di quanto appena rappresentato la quantificazione fatta dallo scrivente relativa alle opere da eseguirsi (come sopra individuate) assume, a parere dello scrivente, un valore puramente indicativo. Sommarariamente i lavori da eseguirsi comprensivi dell'onere del terreno e delle spese tecniche ammontano a circa il 3% del valore stimato per il compendio pignorato alla data del 24/06/2016, pari a circa € 150.000,00.

Il valore del compendio pignorato al netto delle aree interessate dal Piano dei Tratturi del Comune di Foggia è pari a:

€ 5.650.454,00 - € 150.000,00 = € 5.500.454,00

Diconsi euro cinquemilioni cinquecentomilaquattrocentocinquantaquattro/00, al netto delle detrazioni comprese previste al p.to 4 del rapporto di valutazione.



Quanto innanzi valutato ferme restanti ed immutabili le destinazioni d'uso come previste nell'atto deliberativo del Consiglio Comunale di Foggia n. 80 del 04.05.1999 che ne ha sancito, tra l'altro, l'interesse pubblico a seguito di apposita conferenza di servizio del 29.03.1999 e al netto di ogni attrezzatura esistente a corredo degli immobili in quanto riferibile a diversa proprietà.

In adempimento a quanto richiesto  
Manfredonia, 28/11/2024

L'Esperto  
geom. Cornelia Mazzamurro

