

ing. Stefania Bosco
via V. Capozzi 66 - Foggia - tel. 0881-614845 / 328-1691898
STUDIO TECNICO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

R. G. Es. n. 218 / 2022 / EI

Esecuzione Immobiliare:

contro

.....

Oggetto: stima immobiliare.

RELAZIONE DI C.T.U.

Foggia, 18 dicembre 2023



La C.T.U.
ing. Bosco

Il G.E.
dott.ssa Valentina PATTI

Consulenza tecnica a richiesta e per incarico dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI nella procedura esecutiva immobiliare:

- n. 218/2022 Reg. G. Es. promossa da

████████████████████
contro
██

C.T.U.: ing. Stefania Bosco.

Atto giudiziario di pignoramento immobili depositato il 04/10/2012 - nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov.le Foggia – Serv. Pubblicità Immobiliare - in data 13.07.2022 ai nn. 17390 reg. gen. e 13644 reg. part., per il credito della somma di € 558.873,95.

Immobili oggetto del pignoramento:

1. – **Edificio in corso di costruzione al rustico** in Ortona alla 1.a traversa della Strada Comunale del Bosco angolo via soldato Guida, realizzato dall'esecutata su terreno edificabile (lotto 3 del piano di lottizzazione denominato “Tesse” oggi scaduto), questo censito in Catasto Terreni del comune di Ortona al foglio 5 part. 993, seminativo cl. 2 sup. ha 0.13.77.
2. – **Terreno edificabile** in Ortona alla 1.a traversa della Strada Comunale del Bosco (lotto 2 del piano di lottizzazione

denominato “Tesse” oggi scaduto), in Catasto Terreni del comune di Ortona al foglio 5 part. 992, seminativo cl. 2 sup. ha 0.12.14.

Premessa

Con provvedimento dell’Ill.mo G.E. dott.ssa Valentina PATTI, in data 10.06.23, la sottoscritta ing. Stefania Bosco era nominata C.T.U. nella procedura in epigrafe e in data 20.09.2023 accettava l’incarico conferito prestando il giuramento di rito.

Quindi, il G.E. poneva alla scrivente i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l’esperto:

- 1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1 bis. - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto!) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1 ter. - alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile;*
- 1 quater. - alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1 quinquies. - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio (ovvero il*

- certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
 - 2 bis. - alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
 - 3. alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
 - 4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
 - 4 bis. - alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
 - 5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda, separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
 - 6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando,*

per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

- 7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) 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 al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od 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 nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10. 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
- 11. alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell' art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali é necessaria;*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero*

successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, 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 di 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;*
- f) 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, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

- 12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicate, sinteticamente e per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico,

piano e numero di,interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Svolgimento operazioni peritali

Preliminarmente, la scrivente C.T.U. iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione ed acquisiva dal sito dell'Agenzia delle Entrate la documentazione ipocatastale riguardante l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Venivano anche richiesti l'accesso atti all'UTC di Ortona e la certificazione del regime patrimoniale del socio della società debitrice [REDACTED] all'Ufficio Anagrafe comunale di Ortona.

Dopo aver eseguito l'accesso agli pratiche edilizie inerenti gli immobili presso l'UTC di Ortona, la scrivente comunicava all'esecutata, con lettera raccomandata A.R. del 07.11.2023, e al legale del creditore, tramite p.e.c., l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13.11.2023 ore 12:00 presso gli immobili predetti in Ortona.

In detto sopralluogo, nessuno era presente oltre alla sottoscritta C.T.U.. La scrivente eseguiva rilievi fotografici e plano-altimetrici del fabbricato e del terreno limitrofo.

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 13:00.

Quesito n. 1 – Documentazione in atti

La scrivente ha proceduto al controllo di idoneità e completezza della documentazione in atti, riscontrando puntualmente la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, per:

Lotto n. 1 - Edificio in corso di costruzione al rustico in Ortona alla 1.a traversa Strada Comunale del Bosco angolo via soldato Guida snc, composto dai piani seminterrato, rialzato, primo, secondo e attico, costruito dalla società esecutata **con annesso terreno** (lotto 3 del piano di lottizzazione “Tesse” oggi scaduto), in Catasto Terreni del comune di Ortona al fgl. **5** part. **993** (ex foglio 56 part. 993 del comune di Ortona) seminativo cl. 2 sup. ha 0.13.77 R.D. € 6,40 R.A. € 4,27.

Lotto n. 2 - Terreno edificabile in Ortona alla 1.a traversa Strada Comunale del Bosco (ex lotto 2 del piano di lottizzazione “Tesse”), ricadente in fascia di ESPANSIONE – ZONA 4 art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale, censito nel Catasto Terreni del comune di Ortona al fgl. **5** part. **992** (ex foglio 56 part. 992 del comune di Ortona) seminativo cl. 2 sup. ha 0.12.14 R.D. € 5,64 R.A. 3,76.

E' depositata agli atti la certificazione notarile di cui al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze del catasto e dei registri immobiliari, redatta in data 02.09.2022 dal notaio in Cosenza dott. Luigi De Santis.

Andria, per la piena proprietà;
e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

° ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Fucci Riccardo del 15 maggio 2007, Repertorio numero 25491, iscritta il 21 maggio 2007 ai numeri 12570 R.G. e 2258 R.P., a favore di [REDACTED], con sede in Napoli, e contro la società [REDACTED], con sede in Montecatini-Terme, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 4.200.000,00 (quattromilioniduecentomila e zero centesimi) capitale di euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila e zero centesimi);

° ipoteca giudiziale iscritta l'8 aprile 2008 ai numeri 8498 R.G. e 1354 R.P., a favore di [REDACTED], con sede in Pistoia, e contro la società [REDACTED], con sede in Montecatini-Terme, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 80.000,00 (ottantamila e zero centesimi) capitale di euro 61.301,69 (sessantunomilatrecentouno e sessantanove centesimi);

° decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Pontedera il 9 aprile 2008, trascritto il 16 maggio 2008 ai numeri 11831 R.G. e 8439 R.P., a favore di [REDACTED], con sede in Santa Croce sull'Arno, e contro la società [REDACTED], con sede in Montecatini-Terme, per la piena proprietà;

° ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Firenze Sezione distaccata di Empoli il 12 novembre 2008, iscritta il 29 dicembre 2009 ai numeri 29920 R.G. e 5772 R.P. a favore della società [REDACTED], con sede in Fucecchio, e contro la società [REDACTED], con sede in Montecatini-Terme, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 18.000,00 (diciottomila e zero centesimi) capitale di euro 13.800,00 (tredicimilaottocento e zero centesimi);

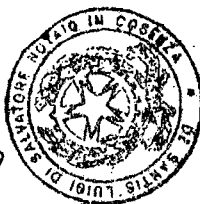
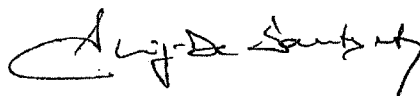
° verbale di pignoramento immobili trascritto il 23 febbraio 2010 ai numeri 4185 R.G. e 2968 R.P., a favore di [REDACTED] nata ad Andria il 16 novembre 1954 e contro la società [REDACTED], con sede in Andria, per la piena proprietà;

° verbale di pignoramento immobili trascritto il 19 aprile 2010 ai numeri 8502 R.G. e 5830 R.P. a favore di [REDACTED] S.P.A., con sede in Napoli, e contro la società [REDACTED] (GIA: [REDACTED]), con sede in Montecatini-Terme, per la piena proprietà;

° verbale di pignoramento immobili trascritto l'11 luglio 2022 ai numeri 17390 R.G. e 13644 R.P., a favore di [REDACTED] S.R.L., con sede in Milano, e contro la società [REDACTED], con sede in Andria, per la piena

proprietà.
Cosenza, 2 settembre 2022.

Dr. Luigi De Santis

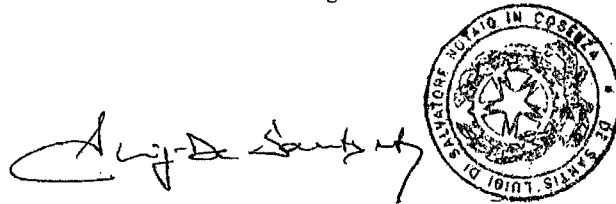


QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- 1) Nel ventennio, gli immobili oggetto del pignoramento sono:
della società [REDACTED], con sede in Montecatini Terme, codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà, alla quale sono pervenuti con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dal Notaio Fucci Riccardo il 9 ottobre 2007, Repertorio numero 26020, trascritto il 24 ottobre 2007 ai numeri 26308 R.G. e 17348 R.P. dalla società [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].
- 2) alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] le originarie Particelle 561 e 566 sono pervenute con atto di compravendita rogato dal Notaio Di Bitonto Francesco il 17 febbraio 2006, Repertorio numero 59399, trascritto il 7 marzo 2006 ai numeri 5563 R.G. e 3856 R.P.; rettificato con atto per Notaio Di Bitonto Francesco del 15 marzo 2006, Repertorio numero 59533, trascritto il 5 aprile 2006 ai numeri 8351 R.G. e 5658 R.P. da MONTEPELOSO Daniele nato a Foggia il 12 luglio 1977, MONTEPELOSO Francesco Antonio nato a Lucera il 17 luglio 1930, MONTEPELOSO Antonio nato a Lucera il 25 gennaio 1937, MONTEPELOSO Luigi Mario nato a Lucera il 23 luglio 1939 e MONTEPELOSO Giulio nato a Foggia l'11 agosto 1972;
- 3) ai MONTEPELOSO, come sopra generalizzati, i detti terreni erano pervenuti:
- quanto alla quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà ciascuno di MONTEPELOSO Giulio e MONTEPELOSO Daniele, come sopra generalizzati, con atto di donazione rogato dal Notaio Follieri Luciano Mattia il 12 aprile 2001, Repertorio numero 42979, trascritto il 9 maggio 2001 ai numeri 9440 R.G. e 7199 R.P. da MONTEPELOSO Nicola nato a Lucera il 30 settembre 1928;
- a MONTEPELOSO Nicola, come sopra generalizzato, i diritti donati erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Di Bitonto Francesco il 14 giugno 1979, trascritto il

23 giugno 1979 ai numeri 9536 R.G. e 83337 R.P. da CAIONE Michele nato a Troia il 12 dicembre 1929;
--- quanto alla quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto di piena proprietà ciascuno di MONTEPELOSO Francesco Antonio, MONTEPELOSO Antonio e MONTEPELOSO Luigi Mario, come sopra generalizzati, con l'atto di compravendita per Notaio Bitonto Francesco del 14 giugno 1979, prima citato.

dr. Luigi De Santis

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Luigi De Santis'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains a central emblem, possibly a star or a similar symbol, surrounded by text in Italian. The text around the perimeter of the seal includes 'NOTAIO IN COSENZA' at the top and 'LUIGI DE SANTIS' at the bottom.

La scrivente ha riscontrato positivamente detta ricostruzione (sulla base della documentazione acquisita presso il sito dell' Agenzia della Entrate, comprensiva degli aggiornamenti, in allegato 1.B e 1.C) ai fini della **continuità delle trascrizioni** e dell'**assenza di variazioni nella consistenza catastale degli immobili come pignorati.**

Quesito n. 1 - ter – Corrispondenza dati catastali

La scrivente ha inoltre verificato che i dati catastali degli immobili corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono intervenute variazioni della consistenza degli immobili in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Quesito n. 1 - quater – Sussistenza di altre procedure esecutive sul medesimo immobile

La scrivente ha verificato, con ispezione ipotecaria aggiornata ed allegata, che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n. 1 - quinquies – Regime patrimoniale

Come da certificato di morte (all. n. 6), il socio accomandatario è deceduto in data 26.02.2023 e l'estratto dell'atto di matrimonio (all. n. 6), il socio accomandatario risultava coniugato in regime di comunione dei beni.

**Quesiti nn. 2-2bis-3-4-4bis-5-6-7-8-9-10 – Identificazione dei lotti di
beni, descrizione, accertamenti e stima**

I beni staggiti possono essere vantaggiosamente venduti se suddivisi nei seguenti n. 2 lotti di vendita:

LOTTO n. 1

Edificio in corso di costruzione al rustico in Ortona alla 1.a traversa Strada Comunale del Bosco angolo via soldato Guida snc, composto dai piani seminterrato, rialzato, primo, secondo e attico, costruito dalla società esecutata ed insistente su parte di un **terreno annesso** (proveniente dall'ex lotto n. 3 del piano di lottizzazione "Tesse") ricadente in fascia di ESPANSIONE – ZONA 4 art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale.

Dati catastali – L'immobile è ubicato su terreno censito in Catasto Terreni del comune di Ortona al fgl. **5** part. **993** (ex foglio 56 part. 993 del comune di Ortona) seminativo cl. 2 sup. ha 0.13.77 R.D. € 6,40 R.A. € 4,27.

Confini – Il terreno, su cui è ubicato l'edificio al rustico, (v. estratto di mappa all. n. 1.C) confina a N con particelle 988 e 989 dello stesso foglio, a E con part. 563-994, a S con via soldato Guida e part. 990, a O con part. 992 (lotto n. 2 della presente

relazione).

Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto (v. all. n. 1.C)

Millesimi parti comuni – L’immobile non è costituito in condominio.

Descrizione del lotto n. 1 – L’edificio in interesse è stato realizzato su un lotto di terreno di forma regolare, con dislivello massimo di 4 metri circa, facente parte del piano di lottizzazione “Tesse”, oggi scaduto. La struttura dell’edificio è unica, a forma di L (v. foto all. n.1.A), costituita da telai in cemento armato e solai misti in latero-cemento ed è composto da piano seminterrato, destinato a box per auto e n. 3 piani fuori terra (rialzato, primo, secondo) e piano attico, adibiti ad abitazioni di tipo economico, collegati tra loro da unica scalinata e vano ascensore.

Le coperture dell’edificio sono costituite da terrazzi a livello del piano attico e da terrazzo non praticabile sopra il piano attico.

L’edificio consta attualmente della struttura in c.a., dei solai misti in latero-cemento, dei massetti collaboranti, delle murature di tamponamento esterno, di buona parte delle tramezzature interne (tutte murature prive di intonaco). I pannelli apposti esternamente su travi e pilastri a protezione dei ponti termici si sono distaccati in misura superiore al 50%.

La **superficie lorda commerciale** dell’immobile è calcolata omogeneizzando, con i consueti coefficienti correttivi, legati alla destinazione d’uso di progetto, le superfici di balconi, terrazzi e

box alle superfici lorde commerciali delle abitazioni, come segue:

AUTORIMESSA - piano semint.

| | m | m | mq |
|-------------------------------|--------|------|-------------------|
| Box n. 1 | 5,60 | 5,90 | 33,04 |
| | -0,50 | 0,60 | -0,30 |
| Box n. 2 | 5,60 | 5,60 | 31,36 |
| Box n. 3 | 5,60 | 5,60 | 31,36 |
| | -0,30 | 0,50 | -0,15 |
| Box n. 4 | 5,10 | 5,60 | 28,56 |
| | -0,60 | 0,60 | -0,36 |
| Box n. 5 | 5,20 | 5,60 | 29,12 |
| | -0,60 | 0,70 | -0,42 |
| Box n. 6 | 3,80 | 5,60 | 21,28 |
| | -0,60 | 0,30 | -0,18 |
| Box n. 7 | 4,00 | 5,60 | 22,40 |
| Box n. 8 | 4,20 | 7,20 | 30,24 |
| Box n. 9 | 4,05 | 5,80 | 23,49 |
| Box n. 10 | 4,10 | 5,80 | 23,78 |
| Box n. 11 | 4,10 | 5,80 | 23,78 |
| Box n. 12 | 4,10 | 5,80 | 23,78 |
| Box n. 13 | 4,10 | 5,80 | 23,78 |
| Box n. 14 | 8,90 | 5,80 | 51,62 |
| | | | |
| totale superfici box | | | 396,18 |
| Tot. sup. box ragguagliate | 396,18 | 60% | 237,71 (a) |

ABITAZIONI

Piano tipo (R-1-2)

| | m | m | mq |
|---------------------------------|--------------|------------|--------------------|
| Sup.coperta lorda abitazioni | 8,40 | 3,65 | 30,66 |
| | 11,25 | 13,35 | 150,19 |
| | 11,25 | 8,4 | 94,50 |
| | 8,90 | 10,2 | 90,78 |
| <i>a detrarre: scala</i> | <i>-5,90</i> | <i>5,1</i> | <i>-30,09</i> |
| | | | |
| Tot. abitaz. piano | | | 336,04 |
| Tot. abit. p. R-1-2 | 336,04 | 3 | 1008,11 (b) |

| | m | m | mq |
|--------------|------|------|------|
| Sup. balconi | 3,50 | 1,20 | 4,20 |

| | | | |
|--|--------|------|------------------|
| | 4,90 | 2,60 | 12,74 |
| | 8,40 | 1,20 | 10,08 |
| | 19,30 | 1,20 | 23,16 |
| | 10,30 | 1,20 | 12,36 |
| | 6,30 | 1,20 | 7,56 |
| | 9,60 | 1,20 | 11,52 |
| | 10,00 | 1,20 | 12,00 |
| | | | |
| Tot. balconi piano | | | 93,62 |
| Tot. balconi p. R-1-2 | 93,62 | 3 | 280,86 |
| Tot. sup.balconi ragguagl. p. R-1-2 | 280,86 | 0,25 | 70,22 (c) |

Piano attico

| | m | m | mq |
|------------------------|------|-------|-------------------|
| Sup.coperta lorda | 5,40 | 7,90 | 42,66 |
| | 5,90 | 6,00 | 35,40 |
| | 5,40 | 6,10 | 32,94 |
| | 4,00 | 10,20 | 40,80 |
| | | | |
| Tot. abitaz. p. attico | | | 151,80 (d) |

| | m | m | mq |
|---|--------|-----|------------------|
| Sup. balconi/terrazzi | | | 70,60 |
| | | | 10,59 |
| | | | 22,67 |
| | | | 61,64 |
| | | | |
| Tot. balconi /terrazzi | | | 165,50 |
| Tot. sup.balconi/ terrazzi ragguagliate p. attico | 165,50 | 10% | 16,55 (e) |

| | | |
|--|-----------|-----------------|
| Totale superficie lorda commerciale (a)+(b)+(c)+(d)+(e) | mq | 1.484,39 |
|--|-----------|-----------------|

Stato di possesso – L'immobile è abbandonato, tanto che il Comune ha dovuto provvedere alla chiusura con muratura di porte e finestre del piano seminterrato e del piano rialzato, ad evitare rischi di caduta dall'alto di estranei. La spesa richiesta dal comune

per le attività svolte è pari a circa 3.000 € comprensiva di interessi legali (v. *pratiche edilizie* all. n. 4 – Messa in sicurezza)

Formalità, vincoli ed oneri – Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull'immobile.

Regolarità urbanistica del lotto di vendita – La costruzione dell'edificio è iniziata il 27.02.2007 con permesso di costruire n. 1 del 31.01.2007 sul terreno, ricadente in fascia di ESPANSIONE – ZONA 4 art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale, ex lotto 3 del piano di lottizzazione "Tesse", approvato definitivamente con Delibera di G.C. n. 25 del 16.10.2006. E' stata presentata denuncia all'ufficio del genio civile di Foggia in data 05.02.2007 ed è stato rilasciata autorizzazione sismica n. 2438 in data 26.02.2007. E' stato anche ottenuto il parere di conformità da parte dei vigili del fuoco di Foggia prot. n. 630 del 09.02.2007.

Dagli atti non risulta né la relazione a strutture ultimate né il certificato di collaudo statico. Pertanto, la struttura in c.a. dovrà essere regolarizzata con le procedure previste dalla normativa vigente. La costruzione dell'edificio potrà essere ripresa chiedendo un nuovo permesso di costruire.

Aggiornamento catastale – Allo stato attuale, per procedere all'eventuale vendita del lotto è necessario accatastare il fabbricato con attribuzione di subalterni, presentando il tipo mappale e la denuncia di nuovo fabbricato con la procedura DocFa all'Agenzia delle Entrate, utilizzando la categoria F/3, cioè

fabbricato in corso di costruzione senza attribuzione di rendita. Le **spese di aggiornamento catastale**, che comprendono l'onorario del tecnico abilitato e i diritti assommano a circa **4.000 € oltre I.V.A. e oneri previdenziali**.

Valutazioni di mercato e stima – L'immobile in esame è sito in Ortona, comune di circa 2.700 abitanti. La popolazione è sostanzialmente stabile da circa otto anni.

In detto comune, le compravendite immobiliari sono scarse.

L'edificio si trova nelle immediate vicinanze del municipio e dei principali negozi e servizi del comune. Le quotazioni immobiliari sono basse, tipiche dei paesi della provincia con pari numero di abitanti sempre state mediamente più alte, se confrontate con comuni della provincia di Foggia.

Anche da informazioni assunte da operatori immobiliari, il costo unitario di costruzione di appartamenti si aggira intorno a 900-1.000 €/mq.

Nota la superficie lorda commerciale del fabbricato, il costo di costruzione del fabbricato ultimato sarebbe pari a:

$$\text{mq } 1.484,39 \times 900 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.335.946.$$

Si trascura il valore del terreno circostante, che, peraltro, sia pure in piccola parte, sarà ceduto al Comune per le urbanizzazioni.

Considerando che l'edificio attuale comprende la struttura in c.a. (costo di costruzione assunto pari al 25% del totale, visti gli adempimenti da effettuare per regolarizzare la struttura presso il genio civile) e le sole murature prive di intonaco (costo pari al

10% del totale), il valore di costo del lotto è pari a:

$$€ 1.335.946 \times (25\%+10\%) = € 467.581.$$

Tale valore viene diminuito del 35%, per tener conto che l'acquisto dell'immobile può essere fatto solo da una figura imprenditoriale edile e che il mercato immobiliare del comune è piuttosto limitato dal modesto numero di abitanti. Si ottiene pertanto:

$$€ 467.581 \times (1-35\%) = € 303.927$$

somma che costituisce il *valore commerciale stimato dell'immobile*. Dedotte le spese di aggiornamento catastale, la somma può essere arrotondata ad € **300.000 (euro trecentomila/00)**, valore che costituisce **l'importo a base d'asta dell'immobile lotto n. 1.**

LOTTO n. 2

Terreno edificabile in Ortona alla 1.a traversa Strada Comunale del Bosco (ex lotto 2 del piano di lottizzazione "Tesse"), ricadente in fascia di ESPANSIONE – ZONA 4 art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale.

Dati catastali – L'immobile è identificato in Catasto Terreni nel comune di Ortona al fgl.5 part.992 (ex foglio 56 part. 992 del comune di Ortona) seminativo cl. 2 sup. ha 0.12.14 R.D. € 5,64 R.A. 3,76 (v. all. n. 2.B).

Confini – Il terreno (v. estratto di mappa all. n. 2.C) confina a N con particelle 987 e 988 dello stesso foglio, a E con part. 993 (lotto n. 1 della presente relazione), a S con part. 990, a O con part. 991.

Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto (v. all. n.2.C).

Millesimi parti comuni – Il terreno non è costituito in condominio.

Descrizione del lotto n. 2 – Il terreno ha forma regolare, con dislivello massimo di 4 metri circa, facente parte del piano di lottizzazione “Tesse”, oggi scaduto.

La **superficie catastale** è di **mq 1214** circa.

Stato di possesso – Il terreno è attualmente libero.

Formalità, vincoli ed oneri - Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull’immobile.

Destinazione urbanistica del lotto di vendita n. 2 – Il terreno ricade in fascia di ESPANSIONE – ZONA 4 art. 42 del Regolamento Edilizio Comunale, ex lotto 2 del piano di lottizzazione “Tesse”, approvato definitivamente con Delibera di G.C. n. 25 del 16.10.2006 ed ora scaduto.

Aggiornamento catastale – Lo stato di fatto è conforme alla

planimetria catastale in atti dell’Agenzia delle Entrate – Territorio.

Valutazioni di mercato e stima – L’immobile in esame è sito in Ortona, comune di circa 2.700 abitanti. La popolazione è stabile da circa otto anni.

Trattandosi di terreno in zona edificabile, occorre consorzarsi nuovamente con gli altri proprietari dei terreni del vecchio piano di lottizzazione “TESSE” ormai scaduto, che non abbiano ancora realizzato costruzioni, per chiedere l’approvazione di un nuovo piano di lottizzazione.

In tal caso, il valore del terreno è un’aliquota del valore commerciale degli immobili edificabili sul lotto (valore di trasformazione).

Si procede pertanto alla determinazione del prezzo unitario di mercato di appartamenti nuovi.

In detto comune, le compravendite immobiliari sono scarse. Le quotazioni immobiliari sono basse, tipiche dei paesi della provincia con pari numero di abitanti sempre state mediamente più alte, se confrontate con comuni della provincia di Foggia. Da informazioni assunte da operatori immobiliari e dagli annunci in corso, il valore unitario di mercato di *appartamenti/case ristrutturate e di migliore qualità costruttiva* offerte in vendita si aggira intorno a 900-1.000 €/mq (v. all. n. 5). Tale valore sarebbe in linea con gli annunci di vendita reperiti, sottostimato rispetto alla quotazione di 1.580 €/mq del sito internet mercato-immobiliare.info e sovrastimato rispetto alla massima quotazione

OMI di 750 €/mq (v. all. n. 5). Con gli attuali costi di costruzione, si ritiene che vi siano sufficienti margini per l'imprenditore, se il prezzo di vendita di un appartamento al nuovo è di almeno 1.300 €/mq, anche se non si nasconde la difficoltà di vendere n. 14 appartamenti con relativi box in un paese agricolo di 2.700 abitanti circa.

Occorre ora ricavare il **totale delle superfici lorde commerciali realizzabili**, ricavate dal vecchio piano di lottizzazione approvato per il lotto 2 (v. all. n. 4), per le superfici non residenziali (box, cantinole, balconi, terrazzi) adottando i consueti coefficienti di correzione, e calcolata come segue:

AUTORIMESSA - piano semint.

| | m | m | mq |
|-------------------------------|--------|------|-------------------|
| Box n. 1 | 5,60 | 5,90 | 33,04 |
| | -0,50 | 0,60 | -0,30 |
| Box n. 2 | 5,60 | 5,60 | 31,36 |
| Box n. 3 | 5,60 | 5,60 | 31,36 |
| | -0,30 | 0,50 | -0,15 |
| Box n. 4 | 5,10 | 5,60 | 28,56 |
| | -0,60 | 0,60 | -0,36 |
| Box n. 5 | 5,20 | 5,60 | 29,12 |
| | -0,60 | 0,70 | -0,42 |
| Box n. 6 | 3,80 | 5,60 | 21,28 |
| | -0,60 | 0,30 | -0,18 |
| Box n. 7 | 4,00 | 5,60 | 22,40 |
| Box n. 8 | 4,20 | 7,20 | 30,24 |
| Box n. 9 | 4,05 | 5,80 | 23,49 |
| Box n. 10 | 4,10 | 5,80 | 23,78 |
| Box n. 11 | 4,10 | 5,80 | 23,78 |
| Box n. 12 | 4,10 | 5,80 | 23,78 |
| Box n. 13 | 4,10 | 5,80 | 23,78 |
| Box n. 14 | 8,90 | 5,80 | 51,62 |
| | | | |
| totale superfici box | | | 396,18 |
| Tot. sup. box ragguagliate | 396,18 | 60% | 237,71 (a) |

ABITAZIONI

Piano tipo (R-1-2)

| | m | m | mq |
|------------------------------|--------------|------------|--------------------|
| Sup.coperta lorda abitazioni | 8,40 | 3,65 | 30,66 |
| | 11,25 | 13,35 | 150,19 |
| | 11,25 | 8,4 | 94,50 |
| | 8,90 | 10,2 | 90,78 |
| <i>a detrarre: scala</i> | <i>-5,90</i> | <i>5,1</i> | <i>-30,09</i> |
| | | | |
| Tot. abitaz. piano | | | 336,04 |
| Tot. abit. p. R-1-2 | 336,04 | 3 | 1008,11 (b) |

| | m | m | mq |
|-------------------------------------|--------|------|------------------|
| Sup. balconi | 3,50 | 1,20 | 4,20 |
| | 4,90 | 2,60 | 12,74 |
| | 8,40 | 1,20 | 10,08 |
| | 19,30 | 1,20 | 23,16 |
| | 10,30 | 1,20 | 12,36 |
| | 6,30 | 1,20 | 7,56 |
| | 9,60 | 1,20 | 11,52 |
| | 10,00 | 1,20 | 12,00 |
| | | | |
| Tot. balconi piano | | | 93,62 |
| Tot. balconi p. R-1-2 | 93,62 | 3 | 280,86 |
| Tot. sup.balconi ragguagl. p. R-1-2 | 280,86 | 0,25 | 70,22 (c) |

Piano attico

| | m | m | mq |
|------------------------|------|-------|-------------------|
| Sup.coperta lorda | 5,40 | 7,90 | 42,66 |
| | 5,90 | 6,00 | 35,40 |
| | 5,40 | 6,10 | 32,94 |
| | 4,00 | 10,20 | 40,80 |
| | | | |
| Tot. abitaz. p. attico | | | 151,80 (d) |

| | m | m | mq |
|-----------------------|---|---|-------|
| Sup. balconi/terrazzi | | | 70,60 |
| | | | 10,59 |
| | | | 22,67 |
| | | | 61,64 |
| | | | |

| | | | |
|---|--------|-----|------------------|
| Tot. balconi /terrazzi | | | 165,50 |
| Tot. sup.balconi/ terrazzi ragguagliate p. attico | 165,50 | 10% | 16,55 (e) |

| | | |
|--|-----------|-----------------|
| Totale superficie lorda commerciale (a)+(b)+(c)+(d)+(e) | mq | 1.484,39 |
|--|-----------|-----------------|

Per cui il valore commerciale dell'edificabile è pari:

$$\text{mq } 1.484,39 \times 1.300 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.929.701.$$

L'incidenza del terreno sul valore commerciale complessivo dell'operazione imprenditoriale non si ritiene possa superare il 10%: € 1.929.701 x 10% = € 192.970

cui si applica una decurtazione del 40 % sia perché l'immobile sarà eventualmente venduto all'asta e sia per le obiettive difficoltà di collocare tale terreno da realizzare su un mercato così ristretto, vista la disponibilità di altri terreni dello stesso piano di lottizzazione:

$$\text{€ } 192.970 \times (1-40\%) = \text{€ } 115.782$$

somma che, arrotondata ad **€ 115.000** (euro centoquindicimila/00) costituisce il *valore commerciale stimato dell'immobile*, nonché **l'importo a base d'asta dell'immobile lotto n. 2.**

Quesito n. 11 – Certificazione energetica

Con l'entrata in vigore del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge n. 90/2013, che recepisce la direttiva europea 2010/31/UE e apporta profonde modifiche al decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192, l'attestato di certificazione

energetica viene sostituito dall'**attestato di prestazione energetica**, che viene previsto nel caso di vendita, nuova costruzione o locazione di immobile dotato di impianto di riscaldamento. Per il caso di specie l'edificio lotto n. 1 non è ancora dotato né di finiture isolanti né di impianti.

Asseverazione – La sottoscritta C.T.U., pertanto, consapevole delle responsabilità derivanti da dichiarazioni mendaci, assevera che, per l'immobile lotto n. 1 staggito, **non** è necessaria la redazione dall'attestato di prestazione energetica, ai sensi della Legge n. 90/2013.

**Quesito n. 12 – Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater
della legge 18 dicembre 2008, n. 199**

Per l'immobile esaminato **non** sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, dato che esso è al rustico e non agibile.

La sottoscritta C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione, che si compone di n. 25 pagine e degli allegati, e ne invia copia alle parti (anche non costituite) tramite p.e.c. e/o raccomandata A/R per le eventuali osservazioni.

Foggia, 18 dicembre 2023.

Il C.T.U.

f.to ing. Stefania Bosco

ALLEGATI

Lotto n. 1 – Edificio al rustico con annesso terreno in Ortona fgl. **5** part. **993**,
alla 1.a traversa Strada Comunale del bosco angolo via soldato Guida

- 1.A. FOTO dell'immobile
- 1.B. Visure storiche catastali
- 1.C. Estratto di mappa catastale e su ortofoto
- 1.D. Scheda sintetica riepilogativa – LOTTO n. 1

Lotto n. 2 – Terreno edificabile in Ortona fgl. **5** part. **992**, alla 1.a traversa Strada
Comunale del bosco

- 2.A. FOTO dell'immobile
- 2.B. Visure storiche catastali
- 2.C. Estratto di mappa catastale e su ortofoto
- 2.D. Scheda sintetica riepilogativa – LOTTO n. 2

3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Pratiche Edilizie
5. Quotazioni *OMI* e *mercato-immobiliare.info* – Annunci di vendita
6. Certificato di morte, di residenza, estratto dell'atto di matrimonio
7. Ispezioni ipotecarie