

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Claudio CARUSO

**CONSULENZA  
TECNICA DI  
UFFICIO**

(Espropriazione Immobiliare post L. 80)

**RELAZIONE PERITALE INTEGRATA**

Il Consulente Tecnico

*Giuseppe Di Mauro*  
Ing. Giuseppe Di Mauro



Contiene i seguenti documenti:

0. Perizia estimativa;

ed i seguenti allegati:

1-47. Produzione documentale;

48. Produzione fotografica;

49. Schede di sintesi.

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

CTU incaricato: Ing. Giuseppe Di Mauro - Via Mazzini, 24 - 71010 Carpino (FG) - tel. 0884 997069 - mob. 349 1362212  
PEC: giuseppe.dimauro@ingpec.es - mail: ing.dimauro@tiscali.it



## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

### Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Claudio CARUSO

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

*contro* [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RELAZIONE PERITALE DI STIMA

#### 1 PREMESSA

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

#### 1.1. Affidamento dell'incarico e quesiti

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

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

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



## 2 VERIFICHE PRELIMINARI

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

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

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

...

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

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

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

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

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

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

- O M I S S I S -



- 0  
M  
I  
S  
S  
I  
S

4. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, p.lla 484, sub. 3, cat. A/6			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2015 2006	484/3 1,5 vani	[REDACTED]	Compravendita del 06/06/2006, rep. 135805, rogata da [REDACTED] notaio in San Severo, contro: [REDACTED]
2006 2005	484/3 1,5 vani	[REDACTED]	Compravendita del 22/09/2005, rep. 130805, rogata da [REDACTED] notaio in San Severo, contro: [REDACTED]



2005 1996	484/3 1,5 vani	[REDACTED]	Successione testata apertasi il 30/09/1996, contro: [REDACTED]
1996 1985	484/3 1,5 vani	[REDACTED]	Successione legittima apertasi il 13/02/1985, contro: [REDACTED]
1985 1984	484/3 1,5 vani	[REDACTED]	Permuta del 14/03/1984, rep. 1243, rogata da [REDACTED] notaio in Accadia, contro: [REDACTED]
1985 1962	484/3 1,5 vani	[REDACTED]	Successione legittima apertasi il 22/08/1962, contro: [REDACTED]
ante 1962	484/3 1,5 vani	[REDACTED]	Situazione accertata al 22/08/1962
<b>Note</b>	La tabella riporta le effettive quote di proprietà in ordine cronologico, al fine della esatta ricostruzione dei trasferimenti del diritto reale di proprietà. In realtà, alcuni dei passaggi sopra elencati non sono avvenuti nell'ordine cronologico in cui vengono qui esposti a causa di successioni tardivamente presentate.		

**5. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, p.lla 484, sub. 10, cat. C/2**

Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2015 2006	484/10 60 mq	[REDACTED]	Compravendita del 06/06/2006, rep. 135805, rogata da [REDACTED], notaio in San Severo, contro: [REDACTED]
2006 2005	484/10 60 mq	[REDACTED]	Compravendita del 30/06/2005, rep. 129478, rogata da [REDACTED] notaio in San Severo, contro: [REDACTED]
2005 1993	484/10 60 mq	[REDACTED]	Costituzione del 21/10/1993 per fusione catastale delle unità censite con i sub. 484/1 e 484/9
1993	484/10 60 mq	[REDACTED]	Situazione accertata al 21/10/1993
<b>Note</b>	La verifica della continuità delle trascrizioni e della legittimità dei trasferimenti continua separatamente per gli immobili censiti ai sub. 484/1 e 484/9 che, per fusione, hanno originato il sub. 10 di cui alla presente tabella.		

**6. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, p.lla 484, sub. 10, cat. C/2**

Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
1993	484/1 1,5 vani	[REDACTED]	Successione legittima apertasi il 22/05/1993, contro: [REDACTED]
1993 1931	484/1 1,5 vani	[REDACTED]	Compravendita contro: [REDACTED]
ante 1931	484/1 1,5 vani	[REDACTED]	Situazione accertata al 1931
<b>Note</b>	L'unità immobiliare sulla particella 484, sub. 10 è stata catastalmente costituita in data 21/10/1993		



e dunque posteriormente al decesso di [redacted] avvenuto in data 22/05/1993. Nel periodo intercorrente tra il 22/05/1993 e il 21/10/1993, nelle visure catastali storiche compare talvolta erroneamente l'errata intestazione a [redacted]

5.2.2.2. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, p.lla 484, sub. 9			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
1993	484/9	[redacted]	Costituzione del 10/07/1993 per soppressione dell'unità censita con il sub. 484/5
1993	484/5	[redacted]	Successione legittima apertasi il 22/05/1993, contro: [redacted]
ante 1993	484/5	[redacted]	Situazione accertata al 22/05/1993
<b>Note</b>	L'unità immobiliare sulla particella 484, sub. 9 (originata dalla soppressione di un duplicato del sub. 5) è priva di consistenza in tutti i documenti consultati. Dalla planimetria depositata in Catasto nel 1993 si può desumere trattarsi del sottoscala.		

6. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, p.lla 484, sub. 11, graffiata con la p.lla 487, sub. 2, cat. A/3			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2015 2006	484/11 487/2 5,5 vani	[redacted]	Compravendita del 06/06/2006, rep. 135805, rogata da [redacted] notaio in San Severo, contro: [redacted]
2006 2005	484/11 487/2 5,5 vani	[redacted]	Compravendita del 30/06/2005, rep. 129478, rogata da [redacted] notaio in San Severo, contro: [redacted]
2005 1993	484/11 487/2 5,5 vani	[redacted]	Costituzione del 21/10/1993 per fusione catastale delle unità censite con i sub. 484/7, 484/5 e 487/2
1993	484/11 487/2 5,5 vani	[redacted]	Situazione accertata al 21/10/1993
<b>Note</b>	La verifica della continuità delle trascrizioni e della legittimità dei trasferimenti continua separatamente per gli immobili censiti ai sub. 484/7 e 484/5 graffiato con 487/2 che, per fusione, hanno originato il sub. 484/11-487/2 di cui alla presente tabella.		

7. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, p.lla 484, sub. 11, cat. A/3			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
1993	484/7 1,5 vani	[redacted]	Costituzione del 10/07/1993 per divisione dell'unità censita con il sub. 484/2
1993	484/7 1,5 vani	[redacted]	Successione legittima apertasi il 22/05/1993, contro: [redacted]



1993 1984	484/7 1,5 vani	[REDACTED]	Permuta del 14/03/1984, rep. 1243, rogata da [REDACTED] notaio in Accadia, contro: [REDACTED]
ante 1984	484/7 1,5 vani	[REDACTED]	Situazione accertata al 14/03/1984
<b>Note</b>	I vani di cui era costituita l'unità immobiliare sulla particella 484, sub. 7 sono stati ceduti a [REDACTED] già nel 1984, ma sono stati dotati di un proprio identificativo catastale solo in data 10/07/1993, venendo sino ad allora identificati unicamente come "porzione dell'unità 484/2". Per esigenza di una più precisa esposizione, nella presente tabella si è fatto riferimento ad essi con il corretto identificativo sin dalla data del loro trasferimento.		

Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
1993	484/5 487/2 4 vani	[REDACTED]	Successione legittima apertasi il 22/05/1993, contro: [REDACTED]
1993 1953	484/5 487/2 4 vani	[REDACTED]	Compravendita del 08/10/1953, rogata da [REDACTED] notaio in Apricena, contro: [REDACTED]
ante 1953	484/5 487/2 4 vani	[REDACTED]	Situazione accertata al 08/10/1953
<b>Note</b>	Riguardo alla compravendita del 08/10/1953 non è possibile indicare il numero di repertorio dell'atto. Una specifica sua ricerca nei registri immobiliari eccederebbe l'incarico ricevuto poiché il periodo verificato è già superiore al ventennio e giunge fino al primo atto ad esso antecedente.		

<b>7. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 39, pila 487, sub. 1, cat. A/6</b>			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2015 2006	487/1 1,5 vani	[REDACTED]	Compravendita del 06/06/2006, rep. 135805, rogata da [REDACTED] notaio in San Severo, contro: [REDACTED]
2006 1958	487/1 1,5 vani	[REDACTED]	Compravendita del 17/09/1958, rogata da [REDACTED] notaio in Apricena
1958	487/1 1,5 vani	[REDACTED]	Situazione accertata al 17/09/1958
<b>Note</b>	Riguardo alla compravendita del 17/09/1958 non è possibile indicare il numero di repertorio dell'atto, né il soggetto contro. Una specifica sua ricerca nei registri immobiliari eccederebbe l'incarico ricevuto poiché il periodo verificato è già superiore al ventennio e giunge fino al primo atto ad esso antecedente.		

- O M I S S I S -



0

M

1

S

S

1

S





0  
7  
1  
S  
S  
1  
S

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



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

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

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

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

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

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

### 3 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI E FORMAZIONE DEI LOTTI

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

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

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

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

O M I S S I S



		parete, si ritiene più vantaggioso sanare le difformità e mettere sul mercato un box con 2 posti auto.
<b>C</b>	fg. 39, p.lla 484, sub. 3	Originariamente A/6, è al momento in corso di costruzione per una prevista trasformazione in autorimessa.
<b>D</b>	fg. 39, p.lla 487, sub. 1	Originariamente A/6, è al momento in corso di costruzione per una prevista trasformazione in abitazione.
<b>E</b>	fg. 39, p.lla 484, sub. 10 --- fg. 39, p.lla 484, sub. 11 fg. 39, p.lla 487, sub. 2	Costituito da due originarie unità, la prima C/2 (sub. 10) in corso di costruzione per la prevista trasformazione in autorimessa, la seconda A/3 (sub. 484/11 graffata con 487/2), oggetto di radicale trasformazione in piccoli appartamenti. Entrambe le unità possiedono diritti sulla corte interna comune.

O  
M  
I  
S  
S  
IS



## 6 PREMESSA COMUNE RELATIVA AGLI IMMOBILI DEI LOTTI C, D, E, F, G

I lotti C, D, E, F e G riguardano un insieme di unità immobiliari originariamente distinte, riunite oggi nella proprietà dei coniugi esegutati [REDACTED] i quali, ciascuno per un certo numero di unità immobiliari, sono complessivamente proprietari dell'intero fabbricato.

Tutte le unità che compongono il fabbricato, al momento dei sopralluoghi effettuati, non erano più riconoscibili come tali poiché – facendo esse parte di un progetto organico e complessivo di radicale ristrutturazione – si presentavano completamente trasformate rispetto alla rappresentazione catastale. E' bene comunque chiarire subito che le opere edili in corso risultano autorizzate dal Comune di Apricena con una lunga sequenza di pratiche (iniziate con la pratica edilizia n. 72/2006 per la quale fu rilasciato il Permesso di Costruire n. 17/07, cui sono seguiti P.d.C. n. 41/09 in sanatoria, DIA n. 26/10, DIA n. 110/10, DIA del 30/10/2012, SCIA del 14/11/2012, CILA del 20/01/2017), giunte infine alla attuale pratica edilizia n. 47/2017 per la quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 61/17 del 18/12/2017 che si produce in copia come **ALLEGATO 28**.

I lavori avviati sulla scorta dei titoli abilitativi sopra elencati sono tuttora in corso e ben lungi dall'essere completati. Al momento i lavori risultano sospesi.

Nell'ambito di tali interventi edilizi, tutte le unità che costituiscono il fabbricato sono state rese comunicanti cosicché da ciascuno degli accessi che si affacciano su Via IV Novembre e su Via Nazario Sauro è attualmente possibile raggiungere qualsivoglia unità facente parte del complesso. Questa circostanza comporta la necessità di prevedere la richiusura di alcune aperture originariamente non esistenti al fine di rendere nuovamente indipendenti le unità appartenenti a lotti distinti. Considerato lo stato dei lavori in corso, la richiusura delle aperture snaturerà le unità per le quali il progetto di trasformazione è giunto ad uno stadio più avanzato.



L'ultimo progetto approvato dal Comune di Apricena, a firma dell'Arch. [REDACTED] per il quale è stato rilasciato il recente Permesso di Costruire n. 61/17 è stato acquisito in copia dallo scrivente e confrontato con lo stato di fatto al fine di individuare le eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato. Le planimetrie dell'intero immobile, così come rilevate in sede di accesso ai luoghi, precisando che viene ivi rappresentato quanto effettivamente presente e non quanto previsto, sono prodotte in ALLEGATO 29.T, 29.1 e 29.2 rispettivamente per il piano terra, il piano primo ed il piano secondo.

L'esame delle planimetrie catastali storiche ha permesso di risalire agli originari accessi di cui ciascuna unità era dotata e la lettura dei titoli di provenienza ha consentito di ricostruire i diritti che ciascuna unità può vantare sulle parti comuni. In ALLEGATO 30.T, 30.1 e 30.2 si ripropongono le precedenti planimetrie con l'indicazione dei vari subalterni e degli originari accessi alle singole unità.

Tutte le informazioni raccolte sono quindi state opportunamente utilizzate per la formazione dei lotti e per l'attività estimativa che ne è conseguita.

## 7 LOTTO C

### Composizione

Lotto costituito da una sola unità immobiliare urbana in Via IV Novembre, 41, in Apricena, con destinazione abitazione rurale, censita al Catasto Fabbricati del comune di Apricena al foglio 39, p.lla 484, sub. 3, piano T, categoria catastale A/6, classe 5, consistenza catastale 1,5 vani, rendita 112,33 euro. Delto bene è proprietà personale dell'esecutata [REDACTED] per una quota 1/1.

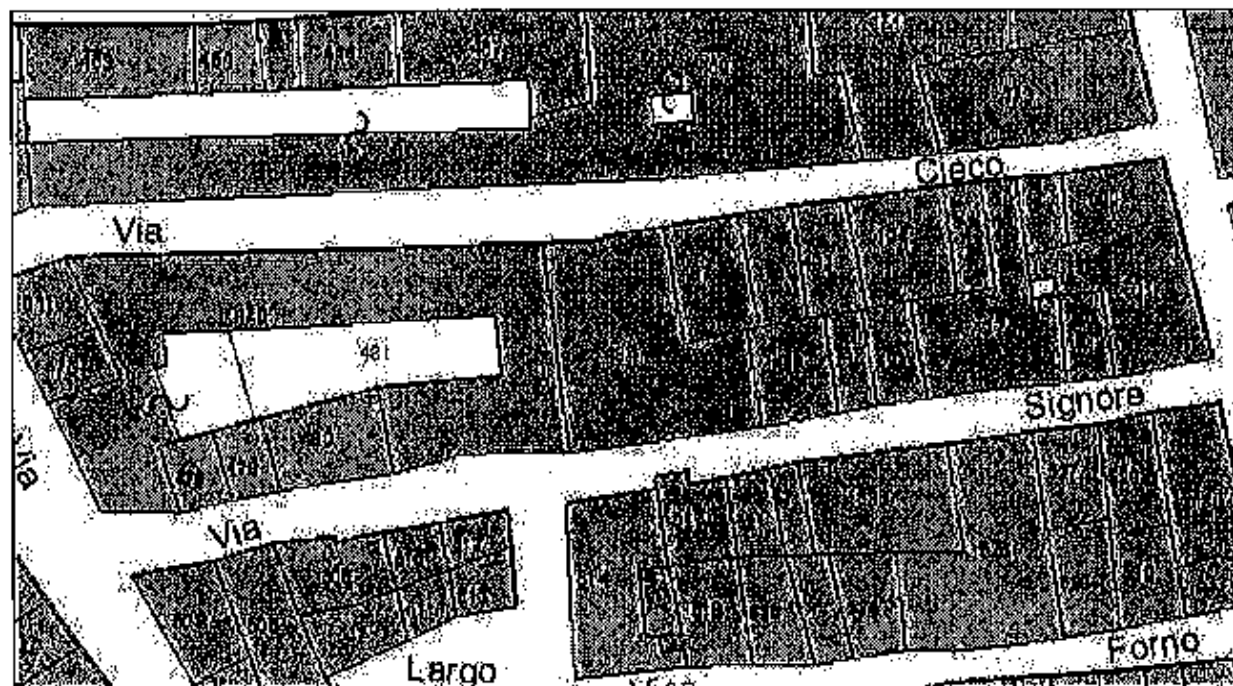


Figura 8, Estratto di mappa catastale (foglio 39, p.lle 484 e 487) centrato sul fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare che costituisce il Lotto C.

### Identificazione del bene costituente il lotto

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

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

L'accesso all'unità immobiliare *de qua* avviene dal civico 41 di Via IV Novembre. Al momento, per effetto dei lavori di ristrutturazione in corso, i locali del lotto C presentano anche un secondo accesso dall'androne condominiale – sul quale non hanno però alcun diritto di passaggio – e una porta di collegamento con il sub. 12 che andrà richiusa per rendere nuovamente indipendenti le due unità (risultando peraltro il sub. 12 un bene personale di [REDACTED]).



**Figura 9. Accesso al civico 41 di Via IV Novembre che immette nell'unità immobiliare censita al foglio 39, p.lla 484, sub. 3 del comune di Apricena.**



In **Figura 9** è rappresentato l'accesso al civico 41 di Via IV Novembre, così come trasformato dai lavori di ristrutturazione in corso, che immette nell'unità immobiliare che costituisce il lotto C.

Guardando verso detto accesso, l'unità in questione confina sulla destra con l'androne condominiale al civico 39 e sulla sinistra con il fabbricato sulla particella 476, di proprietà degli eredi ██████████ non interessato dal presente procedimento esecutivo. La parete posteriore è invece condivisa con il sub. 12, di proprietà ██████████ anch'essa interessata dal presente procedimento ma temporaneamente esclusa dalle operazioni peritali per le ragioni già riportate.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto non possiede pertinenze e non è essa stessa pertinenza di alcuna altra unità immobiliare. In origine, quale abitazione rurale in categoria A/6, era catastalmente, fiscalmente e funzionalmente autonoma ma, allo stato attuale, in conseguenza dei lavori edili in corso, è pluriconnessa con le altre unità che insistono sulla stessa particella.

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

### Analitica descrizione del bene

Il bene di cui al lotto C è costituito da un'unità immobiliare urbana ancora accatastata come abitazione rurale ma con destinazione di progetto a rimessa di autoveicoli. Si tratta di un monolocale ubicato al piano terra di un fabbricato di 3 livelli fuori terra. Detto fabbricato ha una struttura portante in muratura con pareti di elevato spessore, soffitti prevalentemente voltati e coperture in parte a terrazzo praticabile, in parte con tetto spiovente nei locali sottotetto che sono stati recuperati nell'ambito dei lavori in corso.

Si accede all'unità in questione mediante un'ampia apertura carrabile, di larghezza netta pari a 3,10 m, al civico 41 di Via IV Novembre. L'apertura è priva di serranda, così come pure mancano tutti gli altri infissi.

Il locale – con pareti fuori squadra – ha una forma pressoché trapezoidale, di dimensioni medie interne di circa 7,70x5,90 m, altezza netta interna nel punto più alto della volta a botte pari a 4,50 m. La **Figura 10** riporta una foto del locale ripresa dall'interno guardando verso la porta di accesso.

Il locale è rifinito internamente con intonaco civile di recente realizzazione, non ancora tinteggiato. L'intonaco si estende a tutte le superfici piane delle pareti, ma non a quelle curve facenti parte della volta a botte, la quale è interamente realizzata con mattoncini in laterizio. Il piano di calpestio è ricoperto di lastre di pietra locale, con l'inscrimento di elementi di diversa tonalità al fine di creare un disegno decorativo. Sul fondo del locale il pavimento non è comunque ancora completo, residuando ivi una zona non pavimentata.

All'interno del locale, in un angolo del fondo, è stato realizzato un piccolo bagno, originariamente non presente ma previsto nel progetto autorizzato. Le pareti esterne del bagno sono interamente rivestite di mattoncini in laterizio. Il bagno è privo dei sanitari, della porta e dell'infisso alla piccola finestra di cui è dotato e che si affaccia sul cortile interno del fabbricato. Al momento questa finestra è chiusa con il vecchio e preesistente infisso, che necessiterà di essere sostituito.

In sede di sopralluogo, il locale ora occupato da materiale da costruzione, probabilmente per la sua comoda posizione – prospiciente alla strada – per le operazioni di scarico.



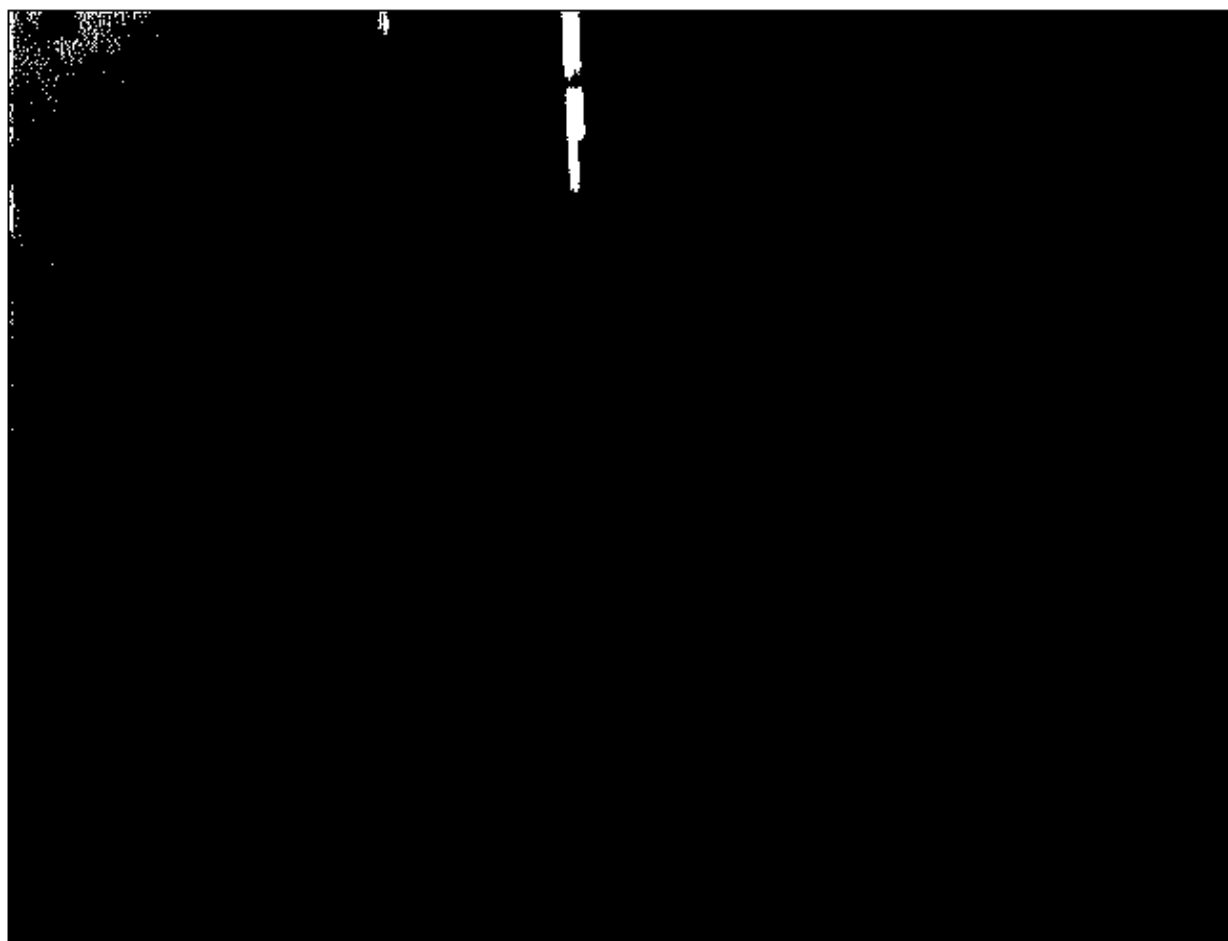


Figura 10. Interno dell'unità, guardando verso la porta al civico 41 di Via IV Novembre.

Riguardo alle dotazioni impiantistiche, il locale è provvisto unicamente delle predisposizioni per impianti a norma, ma nessun impianto è presente.

I costi per il completamento del locale dovranno essere sostenuti dall'eventuale acquirente e saranno perciò quantificati e dettratti in fase di stima del valore.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare che costituisce il presente lotto è prodotta in ALLEGATO 33, mentre in ALLEGATO 34 si produce la planimetria redatta in base al rilievo effettuato.

#### **Verifiche di conformità e di regolarità edilizia ed urbanistica**

L'unità immobiliare che costituisce il lotto C risulta denunciata in Catasto e i dati metrici corrispondono alla situazione di fatto.

Per quanto riguarda i dati censuari, la categoria catastale e il classamento risultano invece inadeguati poiché l'unità in questione è censita in categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), non più ammessa ed espressamente abolita con Circolare Min. Finanze del 14 marzo 1992, n. 5. I proprietari che non provvedono spontaneamente ad adeguare la categoria catastale a quella più appropriata tra quelle ammesse (solitamente C/2, C/6 o A/4) incorrono in sanzioni qualora l'Agenzia del Territorio vi provveda d'ufficio. In ogni caso, gli immobili censiti in categoria A/6 non possono essere





trasferiti per effetto dell'art. 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010, n. 122 che ha aggiunto il comma 1-bis all'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 che vieta i trasferimenti di beni immobili in caso di mancata conformità di tutti i dati catastali, nonché delle planimetriche.

Altra mancata conformità catastale riguarda infine le planimetrie depositate perché, nonostante i lavori in corso siano stati autorizzati e – al punto in cui sono giunti – eseguiti secondo il progetto (comprese le modifiche planimetriche), lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale per effetto della realizzazione del bagno e delle aperture verso le altre unità immobiliari appartenenti allo stesso stabile. Il problema della riscontrata difformità si pone perciò solamente perché l'unità immobiliare sarà messa in vendita stralciata dalla maggiore consistenza di cui fa parte.

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

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

#### **Procedure e costi per la sanatoria delle difformità individuate**

Posto che le aperture nelle pareti portanti sono state autorizzate, e dunque le questioni di carattere statico che ne derivano sono già state superate dal tecnico progettista, per la richiusura delle stesse non è necessario un intervento strutturale ma sarà sufficiente tamponare i vani con un pannello murario non portante. Per questo tipo di opere, il vigente D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede l'utilizzo di una pratica edilizia denominata CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – per la quale non è richiesta alcuna autorizzazione da parte dell'Amministrazione e i lavori possono essere avviati il giorno stesso della presentazione della pratica.

Detta pratica, redatta su modulistica predisposta (ormai unificata su tutto il territorio nazionale), è piuttosto semplice e richiede un esiguo impegno professionale poiché, per la natura delle opere, gli elaborati tecnici necessari possono limitarsi a pochi allegati. Considerando che, oltre alla pratica in sé, l'intervento comporta altri adempimenti quali, ad esempio, la Direzione dei Lavori e la Comunicazione di fine lavori (anche questa su modulo predisposto), si può stimare per le spese tecniche, le spese di istruttoria, imposte e quant'altro necessario un costo onnicomprensivo di 1.200,00 euro. Le opere murarie da effettuare sono illustrate nell'elaborato grafico prodotto in **ALLEGATO 34**.

Per la richiusura materiale delle aperture occorrono circa 8 mq. di parete. Il costo è calcolato considerando i prezzi del vigente Prezzario della Regione Puglia, senza alcuna riduzione al fine di garantire che l'importo stimato sia congruo per il più lungo tempo possibile, non potendo determinare i tempi necessari alla vendita. Ipotizzando una muratura di tamponamento in tufo di spessore 15 cm, intonacata e tinteggiata da ambo i lati, si ottiene un costo stimato, in cifra tonda, di 630,00 euro. Aggiungendo, infine, l'IVA sui lavori si arriva, in cifra tonda, a 700,00 euro.

Entro il termine di 30 giorni dalla chiusura dei lavori andrà effettuato l'aggiornamento catastale, con la dichiarazione della nuova categoria e la presentazione della planimetria aggiornata. Anche



tale pratica è piuttosto semplice ed è possibile stimarne un costo onnicomprensivo di onorario, IVA, cassa e spese pari a 600,00 euro.

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

Pratica CILA per la chiusura di aperture nelle pareti perimetrali (incluse spese)	1.200,00 €
Esecuzione dei lavori di chiusura delle aperture nelle pareti perimetrali	700,00 €
Pratica catastale DOCFA per l'aggiornamento della documentazione in atti	600,00 €
<b><i>I<sub>REG</sub> = Importo totale delle spese necessarie alle regolarizzazioni</i></b>	<b>2.500,00 €</b>

Tabella 4. Determinazione delle spese onnicomprensive necessarie alle regolarizzazioni dell'immobile di cui al lotto C.

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

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

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

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

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

#### Attestato di prestazione energetica

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

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

#### Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate

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



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

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

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

Tipologia sup.	Valore rilevato	Coefficiente	Valore omog.	Valore arr.
Vani principali	54,55 mq	1,00	54,55 mq	55 mq
<b>Superficie commerciale totale vendibile</b>				<b>55 mq</b>

Tabella 5. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

#### Stima del bene in base al valore di trasformazione

Per quanto sin qui detto, il bene che costituisce il lotto C non è immediatamente disponibile perché allo stato attuale non è ultimato e sono altresì richieste delle spese - già quantificate - per regolarizzare la mancata conformità catastale ed edilizia. Il criterio di stima più appropriato nel caso in esame è quello del valore di trasformazione: in sostanza, si tratta di stimare il valore di mercato del bene trasformato detraendo i costi della trasformazione al fine di ottenere il valore del bene nelle condizioni attuali.

Di questo stesso bene, all'epoca compravenduto come A/6, si dispone delle ultime due compravendite, rispettivamente rep. 130805 del 22 settembre 2005 e rep. 135805 del 6 giugno 2006, entrambe rogate dal notaio ██████████ di San Severo. In entrambi i casi, il prezzo dichiarato sembra non affidabile. Non si dispone invece di atti recenti di beni simili nella stessa zona per il semplice motivo che non è più possibile effettuare compravendite di immobili in categoria A/6.

Per effetto dei lavori in corso, il bene sarà trasformato in autorimessa, cui compete la categoria catastale C/6. La richiesta fatta ai notai di Apricena e di San Severo di atti relativi a compravendite di garage nella zona considerata ha avuto esito negativo perché - di fatto - questa destinazione d'uso in zona è scarsissima. In parte dipende dalle strade, che talvolta non sono carrabili, in parte dipende dall'epoca di costruzione dei fabbricati, le cui porte non hanno la larghezza sufficiente per l'ingresso di un'autovettura. La possibilità di trasformare un'unità immobiliare in C/6 nella zona considerata dipende quindi quasi esclusivamente da un intervento di ristrutturazione che preveda l'allargamento delle aperture preesistenti nelle pareti portanti perimetrali, cosa che non sempre può essere fatta.

Ai fini della stima, si farà dunque riferimento ai prezzi medi rilevati dall'OMI e al cosiddetto "giudizio esperto", vale a dire l'opinione personale dello stimatore derivante dalla sua pregressa esperienza in campo estimativo.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona di Via IV Novembre (zona B1) riporta per i box un intervallo di valori compresi tra 400 e 550 euro/mq a fronte di uno stato manutentivo definito "normale".



Ma al termine della trasformazione il bene oggetto di stima non si troverà in uno stato “normale”, ma in quello di “ristrutturato a nuovo”, con finiture di pregio. Considerando la carenza di questo tipo di bene in zona, si ritiene che una volta completato si possa assumere per esso un valore pari a:

$$V_{un} = 800,00 \text{ euro/mq} \quad \text{Valore stimato per metro quadro di superficie commerciale}$$

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

$$V_{C-LT} = V_{un} \cdot S_{com} = 800,00 \cdot 55 = 44.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo del bene trasformato}$$

Le opere necessarie per il completamento del locale consistono principalmente in: completamento del pavimento, completamento del bagno, inclusa la posa degli apparecchi sanitari, installazione della serranda, impianto elettrico nelle canalizzazioni predisposte, impianto idrico nelle tubazioni predisposte, oltre ad opere minori (tinteggiatura, levigatura pavimenti, battiscopa, ecc.).

Assumendo che i nuovi materiali abbiano lo stesso pregio di quelli già in opera, i costi per i lavori di completamento possono stimarsi non inferiori a 8-9.000 euro, IVA compresa. Portando in detrazione il costo medio dei lavori necessari per il completamento del locale si ottiene il valore di stima del bene nelle condizioni ante-trasformazione:

$$V_{C-LA} = 44.000,00 - 8.500,00 = 35.500,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo ante-trasformazione}$$

Il valore appena stimato non rappresenta ancora il valore del bene nelle condizioni attuali poiché, per effetto di alcune difformità catastali ed edilizie, si rende necessaria la regolarizzazione delle stesse. I costi necessari alla detta regolarizzazione sono stati computati nei precedenti paragrafi e valgono 2.510,00 euro. Detraendo questi ulteriori costi si ottiene:

$$V_{C-L} = 35.500,00 - 2.510,00 = 32.990,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo nelle condizioni attuali}$$

Trattandosi di un bene che sarà posto sul mercato a seguito di una procedura esecutiva, non possono essere fornite per esso le garanzie per vizi della cosa venduta. Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, diversi da quelli eventualmente già noti e quantificati, generalmente si applica una riduzione dell'ordine del 10-15% del valore stimato. In questo caso, però, una parte di lavori dovranno essere effettuati direttamente dall'acquirente, che ne avrà la diretta responsabilità. Gli eventuali vizi occulti per i quali non si può fornire la garanzia riguardano perciò solo gli eventuali difetti del bene in sé che non si sono ancora manifestati oppure i vizi dei lavori effettuati dalla debitrice esecutata. Si ritiene quindi possibile applicare una riduzione forfettaria percentualmente inferiore e pari ad euro 2.990,00 (circa il 9,06% del valore stimato).

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

$$V_C = 22.990,00 - 2.990,00 = 30.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato netto da porre a base d'asta}$$

## 8 LOTTO D

### Composizione

Lotto costituito da una sola unità immobiliare urbana con destinazione abitazione rurale, censita al Catasto Fabbricati del comune di Apricena al foglio 39, p.lla 487, sub. 1, piano T, categoria catastale A/6, classe 5, consistenza catastale 1,5 vani, rendita 112,33 euro. Detto bene è proprietà personale dell'esecutata [REDACTED] per una quota 1/1.



### Identificazione del bene costituente il lotto

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

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

L'accesso all'unità immobiliare *de qua* avviene dal civico 36 di Via Nazario Sauro. Al momento, per effetto dei lavori di ristrutturazione in corso, i locali del lotto D presentano altri due accessi: uno dal cortile interno condominiale ed uno dall'ingresso al civico 38 di Via Nazario Sauro, su entrambi dei quali non hanno però alcun diritto di passaggio e dunque occorrerà prevederne la chiusura.



**Figura 11. Accesso al civico 36 di Via Nazario Sauro che immette nell'unità immobiliare censita al foglio 39, p.III 487, sub. 1 del comune di Apricena.**



In **Figura 11** è rappresentato l'accesso al civico 36 di Via Nazario Sauro che immette nell'unità immobiliare che costituisce il lotto D.

Guardando verso detto accesso, l'unità in questione confina sulla destra con il portone al civico 38 che immetteva nel sub. 8 e nel cortile condominiale, e sulla sinistra con il fabbricato sulla particella 488, di proprietà di [REDACTED] non interessato dal presente procedimento esecutivo. La parete posteriore, originariamente di separazione con un sottoscala che costituiva accessorio della retrostante unità sulla p.lla 484, sub. 10; nell'ambito dei lavori in corso, è stata dotata di un'apertura al fine di ampliare la superficie disponibile. Pertanto, dalla parte posteriore, pur continuando a confinare con la p.lla 484, sub. 10, l'unità del presente lotto ne ingloba anche una porzione. Detta situazione è chiaramente ed immediatamente percepibile consultando l'elaborato grafico in **ALLEGATO 30.T**.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto non possiede pertinenze e non è essa stessa pertinenza di alcuna altra unità immobiliare. In origine, quale abitazione rurale in categoria A/6, era catastalmente, fiscalmente e funzionalmente autonoma ma, allo stato attuale, in conseguenza dei lavori edili in corso, è pluriconnessa con le altre unità che insistono sulla adiacente particella 484.

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

#### **Analitica descrizione del bene**

Il bene indicato come lotto D è costituito da un'unità immobiliare urbana ancora accatastata come abitazione rurale ma con destinazione di progetto ad abitazione civile. La previsione progettuale – considerando lo stato attuale di avanzamento dei lavori – è tuttavia ancora ben lontana dall'essere realizzata e richiede, peraltro, alcune operazioni catastali di accorpamento e divisione di beni che non possono essere effettuate in questa sede. L'unica possibile futura destinazione che risponde alle esigenze del Tribunale di procedere alla vendita forzata del bene è dunque quella di deposito.

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

Si accede all'unità in questione mediante un portone di larghezza pari a circa 1,60 m, al civico 36 di Via Nazario Sauro. Sia detto accesso, che l'adiacente finestra, entrambi visibili nella foto in **Figura 11**, sono dotati dei vecchi infissi in legno (senza alcun pregio perché di economica fattura) che occorrerà sostituire. Le altre aperture sono invece prive di infissi.

Il locale – con pareti fuori squadra – ha una forma quadrilatera, di dimensioni medie interne di circa 5,90x9,15 m, altezza netta interna nel punto più alto della volta a botte pari a 3,70 m. A circa metà della sua profondità, sulle pareti laterali vi sono delle sporgenze murarie che non sono altro che le due spalle di un arco con funzione statica di sostituzione della parete di spina. La **Figura 12** riporta una foto del locale ripresa dalla porta guardando verso l'interno. Sulla parete di fondo è ben visibile l'apertura in essa praticata per dotare il locale di una superficie in ampliamento sottratta all'unità sulla particella 484, sub. 10.





**Figura 12. Interno dell'unità, guardando dalla porta al civico 41 di Via IV Novembre.**

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

Fatta eccezione per la volta a botte, il locale si presenta privo di qualunque elemento di pregio architettonico e non può nemmeno avvantaggiarsi – in tal senso – del cortile interno al fabbricato poiché non vanta su di esso alcun diritto: ne deriva che l'attuale corridoio di collegamento con detto cortile dovrà essere richiuso. Proprio in tale corridoio di collegamento, è stato ricavato un piccolo vano con destinazione di progetto a futuro bagno da aggregare all'unità in questione. Purtroppo la superficie di questo previsto bagno è stata sottratta all'unità che insiste sulla p.lla 484, sub. 10, alla quale dovrà essere "restituita".

Per la stessa ragione (mancanza di diritti), dovrà anche essere richiusa un'apertura che affaccia sul cortile realizzata sulla parete laterale destra per dare luce al locale.

Ed ancora, dovrà pure essere richiuso un secondo corridoio di collegamento che, allo stato attuale, consente di passare nell'ingresso al civico 38 di Via Nazario Sauro e da qui uscire nel cortile, salire al piano superiore mediante una scala a chiocciola oppure recarsi nei locali sulla particella 484, sub. 12 (peraltro di proprietà di [REDACTED]).



Riguardo alle dotazioni impiantistiche, il locale è provvisto unicamente delle predisposizioni, ma nessun impianto è presente. I costi per il completamento del locale dovranno essere sostenuti dall'eventuale acquirente e saranno perciò quantificati e detratti in fase di stima del valore.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare che costituisce il presente lotto è prodotta in ALLEGATO 35, mentre in ALLEGATO 36 si produce la planimetria redatta in base al rilievo effettuato.

### **Verifiche di conformità e di regolarità edilizia ed urbanistica**

L'unità immobiliare che costituisce il lotto D risulta denunciata in Catasto e i dati metrici corrispondono alla situazione di fatto limitatamente alla porzione originaria. Vi sono infatti degli ampliamenti che saranno comunque sottratti alla vendita e riaccorpati all'unità di provenienza.

I dati censuari, la categoria catastale e il classamento risultano invece inadeguati poiché l'unità in questione è censita in categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), non più ammessa ed espressamente abolita con Circolare Min. Finanze del 14 marzo 1992, n. 5. I proprietari che non provvedono spontaneamente ad adeguare la categoria catastale a quella più appropriata tra quelle ammesse (solitamente C/2, C/6 o A/4) incorrono in sanzioni qualora l'Agenzia del Territorio vi provveda d'ufficio. In ogni caso, gli immobili censiti in categoria A/6 non possono essere trasferiti per effetto dell'art. 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010, n. 122 che ha aggiunto il comma 1-bis all'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 che vieta i trasferimenti di beni immobili in caso di mancata conformità di tutti i dati catastali, nonché delle planimetrie.

Altra mancata conformità catastale riguarda infine le planimetrie depositate perché, nonostante i lavori in corso siano stati autorizzati e – al punto in cui sono giunti – eseguiti secondo il progetto (comprese le modifiche planimetriche), lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale per effetto dell'ampliamento di superficie sul fondo e della realizzazione di nuove aperture verso le altre unità immobiliari appartenenti allo stesso stabile. Il problema della riscontrata difformità si pone perciò solamente perché l'unità immobiliare sarà messa in vendita stralciata dalla maggiore consistenza di cui fa parte.

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

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

### **Procedure e costi per la sanatoria delle difformità individuate**

Posto che le aperture nelle pareti portanti sono state autorizzate, e dunque le questioni di carattere statico che ne derivano sono già state superate dal tecnico progettista, per la richiusura delle stesse non è necessario un intervento strutturale ma sarà sufficiente tamponare i vani con un pannello murario non portante. Per questo tipo di opere, il vigente D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede l'utilizzo di una pratica edilizia denominata CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – per la quale non è richiesta alcuna autorizzazione da parte dell'Amministrazione e i lavori possono essere avviati il giorno stesso della presentazione della pratica.





Detta pratica, redatta su modulistica predisposta (ormai unificata su tutto il territorio nazionale), è piuttosto semplice e richiede un esiguo impegno professionale poiché, per la natura delle opere, gli elaborati tecnici necessari possono limitarsi a pochi allegati. Considerando che, oltre alla pratica in sé, l'intervento comporta altri adempimenti quali, ad esempio, la Direzione dei Lavori e la Comunicazione di fine lavori (anche questa su modulo predisposto), si può stimare per le spese tecniche, le spese di istruttoria, imposte e quant'altro necessario un costo onnicomprensivo di 1.200,00 euro. Le opere murarie da effettuare sono illustrate nell'elaborato grafico prodotto in **ALLEGATO 36**.

Per la richiusura materiale delle aperture occorrono circa 11 mq di parete. Il costo è calcolato considerando i prezzi del vigente Prezzario della Regione Puglia, senza alcuna riduzione al fine di garantire che l'importo stimato sia congruo per il più lungo tempo possibile, non potendo determinare i tempi necessari alla vendita. Ipotizzando una muratura di tamponamento in tufo di spessore 15 cm, intonacata e tinteggiata da ambo i lati, si ottiene un costo stimato, in cifra tonda, di 870,00 euro. Aggiungendo, infine, l'IVA sui lavori si arriva a complessivi 960,00 euro.

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

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

Pratica CILA per la chiusura di aperture nelle pareti perimetrali	1.200,00 €
Esecuzione dei lavori di chiusura delle aperture nelle pareti perimetrali	960,00 €
Pratica catastale DOGFA per l'aggiornamento della documentazione in atti	600,00 €
<b><i>I<sub>REG</sub> = Importo totale delle spese necessarie alle regolarizzazioni</i></b>	<b>2.760,00 €</b>

**Tabella 6. Determinazione delle spese onnicomprensive necessarie alle regolarizzazioni dell'immobile di cui al lotto D.**

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

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

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

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

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

#### Attestato di prestazione energetica

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



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

### Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate

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

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

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

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

Tipologia sup.	Valore rilevato	Coefficiente	Valore omog.	Valore arr.
Vani principali	66,84 mq	1,00	66,84 mq	67 mq
<b>Superficie commerciale totale vendibile</b>				<b>67 mq</b>

Tabella 7. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

### Stima del bene in base al valore di trasformazione

Come anticipato, il bene che costituisce il lotto D non è immediatamente disponibile perché allo stato attuale non è ultimato e sono altresì richieste delle spese – già quantificate – per regolarizzare la mancata conformità catastale ed edilizia. Il criterio di stima più appropriato nel caso in esame è quello del valore di trasformazione, già illustrato in precedenza.

Di questo stesso bene, all'epoca compravenduto come A/6, si dispone della compravendita rep. 135805 del 6 giugno 2006, rogata dal notaio [redacted] di San Severo. Il prezzo ivi dichiarato sembra attendibile ma si riferisce all'immobile nelle sue condizioni precedenti, in cattivo stato di manutenzione. Esso sarà comunque tenuto in debito conto, quale prezzo di riferimento al 2006.

Secondo le previsioni progettuali, il bene doveva essere trasformato in un'abitazione più ampia, mediante l'accorpamento ad esso di alcune porzioni del sub. 10, del sub. 8 e del sub. 12, tutti insistenti sulla particella 484 e contigui al bene in questione.



La previsione di progetto non potrà tuttavia essere realizzata perché dalla corrente procedura esecutiva sono stati temporaneamente stralciati i subb. 8 e 12. L'unica possibilità di collocare sul mercato questo bene in maniera autonoma è dunque quella di trasformarlo in deposito, cui compete la categoria catastale C/2.

Presso i notai di San Severo è stato possibile reperire una compravendita in cui - tra l'altro - veniva ceduto un locale deposito in Via Nazario Sauro, nella stessa Via del locale da stimare. Nell'atto è espressamente dichiarato il pessimo stato manutentivo dei beni trasferiti ed è possibile desumere, per il deposito, un prezzo unitario di circa 300,00 euro/mq. Tale prezzo è coerente con il prezzo rivalutato pagato nel 2006 per l'immobile considerato.

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

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

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

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

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

$$V_{D-L-T} = V_{in} \cdot S'_{com} = 500,00 \cdot 67 = 33.500,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo del bene trasformato}$$

Le opere necessarie per il completamento del locale consistono principalmente in: completamento del pavimento, installazione di un portone e di un infisso alla finestra, impianto elettrico nelle canalizzazioni predisposte, oltre ad opere minori (integgiatura, levigatura pavimenti, battiscopa, ecc.). Sono predisposte anche alcune tubazioni per l'impianto idrico poiché il progetto prevedeva anche la realizzazione di un cucinino ma, ai fini della presente, non si ritiene necessario prevedere le opere di installazione di questo impianto.

Assumendo di utilizzare materiali di buona qualità, ma non di pregio, i costi per i lavori di completamento possono stimarsi dell'ordine di 6-7.000 euro. Portando in detrazione il costo medio dei lavori necessari per il completamento del locale si ottiene il valore di stima del bene nelle condizioni ante-trasformazione:

$$V_{D-L-A} = 33.500,00 - 6.500,00 = 27.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo ante-trasformazione}$$

Il valore appena stimato non rappresenta ancora il valore del bene nelle condizioni attuali poiché, per effetto di alcune difformità catastali ed edilizie, si rende necessaria la regolarizzazione delle stesse. I costi necessari alla detta regolarizzazione sono stati computati nei precedenti paragrafi e valgono 2.760,00 euro. Detraendo questi ulteriori costi si ottiene:

$$V_{D-I} = 27.000,00 - 2.760,00 = 24.240,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo nelle condizioni attuali}$$

Trattandosi di un bene che sarà posto sul mercato a seguito di una procedura esecutiva, non possono essere fornite per esso le garanzie per vizi della cosa venduta. Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, diversi da quelli eventualmente già noti e quantificati, generalmente si applica una riduzione dell'ordine del 10-15% del valore stimato. In questo caso, però, una parte di



lavori dovranno essere effettuati direttamente dall'acquirente, che ne avrà la diretta responsabilità. Gli eventuali vizi occulti per i quali non si può fornire la garanzia riguardano perciò solo gli eventuali difetti del bene in sé che non si sono ancora manifestati oppure i vizi dei lavori effettuati dalla debitrice esecutata. Si ritiene quindi possibile applicare una riduzione forfettaria percentualmente inferiore e pari ad euro 2.240,00 (circa il 9,24% del valore stimato).

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

$$V_D = 24.240,00 - 2.240,00 = \mathbf{22.000,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato netto da porre a base d'asta}$$

## 9 LOTTO E

### Composizione

Lotto costituito dalle seguenti due unità immobiliari urbane:

1. deposito in Via IV Novembre, 37, in Apricena, censita al Catasto Fabbricati del comune di Apricena al foglio 39, p.lla 484, sub. 10, piano T, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza catastale 60 mq, rendita 210,71 euro;
2. abitazione in Via Nazario Sauro, 38, con secondo ingresso da Via IV Novembre, 39, in Apricena, censita al Catasto Fabbricati del comune di Apricena al foglio 39, p.lla 484, sub. 11, graffata con p.lla 487, sub. 2, piano 1, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza catastale 5,5 vani, rendita 440,28 euro.

Entrambi i beni sono proprietà personale dell'esecutata:

per una quota 1/1.

### Identificazione dei beni costituenti il lotto

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

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

L'accesso diretto all'unità immobiliare n. 1, costituita da un locale con destinazione catastale a deposito, avviene dal civico 37 di Via IV Novembre. Un secondo accesso all'unità *de quo* poteva in passato avvenire anche passando dal sottoscala ma al momento esso non è più disponibile poiché, con i lavori di ristrutturazione in corso, è stato murato. Nell'ambito degli stessi lavori è stato invece aperto un ulteriore accesso sull'androne comune, cui si accede dal civico 39 di Via IV Novembre, che, per i diritti posseduti, potrà continuare a permanere.





**Figura 13. Accesso al civico 37 di Via IV Novembre che immette nell'unità immobiliare censita al foglio 39, p.lla 484, sub. 10 del comune di Apricena. Più avanti, sulla sinistra, il portone ad arco al civico 39 che immette nell'androne comune.**

In Figura 13 è rappresentato l'accesso al civico 37 di Via IV Novembre che immette nell'unità immobiliare n. 1 del lotto E. Nella stessa figura, la porta immediatamente a sinistra individua il civico 39 da cui si accede all'androne comune dal quale anche l'unità in questione possiede diritti di accesso.

Guardando verso il suo accesso diretto al civ. 37, l'unità in questione confina sulla sinistra con il portone al civico 39, di cui si è già più volte detto, che immette nell'androne condominiale, e sulla destra con l'unità immobiliare al piano terra della particella 489, di proprietà di [REDACTED] non interessato dal presente procedimento esecutivo. La parete posteriore in origine era provvista di una porta di accesso ad un sottoscala che costituiva un accessorio dell'unità stessa e che confinava con la retrostante unità sulla p.lla 487, sub. 1. Nell'ambito dei lavori in corso, questa apertura è stata chiusa ed il sottoscala è stato accorpato alla retrostante unità al fine di ampliarne la superficie disponibile. Pertanto, dalla parte posteriore, pur continuando a confinare con la p.lla 487, sub. 1, l'unità n. 1 del presente lotto è priva di una porzione che le appartiene ma alla quale non ha più accesso nemmeno dall'esterno, essendo stata richiusa anche l'originaria porta che immetteva nel sottoscala dal cortile condominiale, trasformata ora in semplice feritoia per la luce del bagno ivi realizzato. Detta situazione è chiaramente ed immediatamente percepibile consultando l'elaborato grafico in ALLEGATO 30.T. La situazione originaria è invece verificabile dalla planimetria catastale dell'unità prodotta in ALLEGATO 37.



L'unità immobiliare n. 1 del presente lotto non possiede pertinenze e non è essa stessa pertinenza di alcuna altra unità immobiliare. In origine, quale deposito in categoria C/2, era catastalmente, fiscalmente e funzionalmente autonoma o tale potrebbe essere anche ora, ma si ritiene più conveniente accorparla, nello stesso lotto, alla sovrastante abitazione, in modo da collocare sul mercato – in un unico corpo – un'abitazione ed un sottostante garage, quale è la nuova destinazione di progetto dell'unità n. 1.

L'unità immobiliare n. 2, è invece costituita da un'abitazione in primo piano, al quale si giunge mediante una scalinata scoperta ubicata nel cortile interno al fabbricato, con diritti di accesso sia dal civico 39 di Via IV Novembre, sia dal civico 38 di Via Nazario Sauro.



Figura 14. Accesso al civico 39 di Via IV Novembre che immette nell'androne condominiale e nel cortile interno, sui quali hanno diritti di accesso ed uso i soli subb. 8, 10, 11 e 12.

In Figura 14 è rappresentato l'ingresso al civico 39 di Via IV Novembre che consente di accedere al piano superiore. Immediatamente alla sua sinistra si scorge il civico 41 che immette nel sub 3. Il secondo accesso, da Via Nazario Sauro, 38, è raffigurato nella documentazione fotografica fornita in allegato.

L'unità in questione è sovrastante il sub. 10 che insiste sulla particella 484 e il sub. 1 che insiste sulla particella 487. Da due fronti opposti essa affaccia su Via IV Novembre e Via Nazario Sauro. Lateralmente invece confina con le particelle 488 e 489, da una parte (rispettivamente proprietà di [redacted] e di [redacted]), e con il sub. 8 della particella 484, dall'altra (proprietà di [redacted] pure interessata dalla presente procedura ma al momento esclusa



dalle operazioni peritali). Al secondo livello, la presente unità possiede anche un'ampia terrazza ed un sottotetto ai quali non è più però possibile accedere per via della demolizione della originaria scalinata interna, tuttora riportata (per mancato aggiornamento) sulla planimetria catastale, che si produce in ALLEGATO 38. La nuova prevista scala a chiocciola non è ancora stata realizzata.

Allo stato attuale, l'unità *de qua* si presenta radicalmente trasformata rispetto a come raffigurata nella planimetria catastale. Il progetto di ristrutturazione, a firma dell'Arch. [REDACTED] prevede infatti una generale modifica della sua distribuzione interna e la sua fusione con l'adiacente sub. 8 al fine di realizzare complessivamente 3 appartamenti che, variamente articolati, occuperanno l'intero piano dello stabile e parte degli altri piani.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto non possiede pertinenze. La scala esterna scoperta, ubicata nel cortile, benché nell'atto sia indicata come di proprietà esclusiva, costituisce invece (così come pure in passato) la via d'accesso anche al contiguo sub. 8. In origine, quale abitazione in categoria A/3, essa era catastalmente, fiscalmente e funzionalmente autonoma ma, allo stato attuale, in conseguenza dei lavori edili in corso, è già in più punti collegata con l'anzidetto sub. 8.

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

### Analitica descrizione dei beni

#### Unità n. 1 - Deposito in Via IV Novembre, 37, in Apricena

La prima unità del lotto E è costituita da un'unità immobiliare urbana accatastata come deposito ma con destinazione di progetto ad autorimessa. Le opere previste in progetto sono ormai quasi del tutto realizzate, mancando solo poche finiture al completamento dei lavori.

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

Si accede all'unità in questione mediante un'ampia apertura carrabile, di larghezza netta pari a 3,10 m, al civico 37 di Via IV Novembre. L'apertura è priva di serranda, così come pure mancano tutti gli altri infissi. Durante i lavori in corso di esecuzione è stata inoltre realizzata una seconda porta di ingresso cui si accede dall'androne interno, al civico 39. Detta apertura era prevista nel progetto autorizzato ed è legittima in quanto il sub. 10 ha i diritti di passaggio ed uso sugli spazi comuni condominiali.

Al suo interno il locale presenta una forma quadrilatera con pareti fuori squadra; ha dimensioni medie interne di circa 7,40x6,30 m ed altezza netta interna nel punto più alto della volta a botte pari a 4,30 m. A circa due terzi della sua profondità, sulle pareti laterali vi sono delle sporgenze murarie che non sono altro che le due spalle di un arco con funzione statica di sostituzione della parete di spina. La Figura 15 riporta una foto del locale ripresa dalla porta guardando verso l'interno. La parete di fondo, che in base alla planimetria catastale era una parete portante dello spessore di circa 70 cm, è stata in parte demolita per creare un arco e poi lo stesso è stato richiuso, fino ad una certa altezza, lasciando una feritoia in alto, con una parete di tamponamento. Con questa operazione è



stata eliminata una originaria porta che consentiva di accedere al sottoscala, la cui superficie – appartenente a questa unità – è stata sottratta a favore della retrostante unità sulla p.lla 487, sub. 1, alla quale è stata aggregata.



Figura 15. Interno dell'unità, guardando dalla porta al civico 37 di Via IV Novembre.

Il locale è rifinito internamente con intonaco civile di recente realizzazione, non ancora tinteggiato. L'intonaco si estende a tutte le superfici piane delle pareti, ma non a quelle curve facenti parte della volta a botte, la quale è interamente realizzata con mattoncini in laterizio. Il piano di calpestio è ricoperto di lastre di pietra locale, con l'inserimento di elementi di diversa tonalità al fine di creare un disegno decorativo. Al momento del sopralluogo, il pavimento era quasi del tutto completato, residuando solo una piccola zona non pavimentata in corrispondenza della porta di accesso.

All'interno del locale, in un angolo in corrispondenza dell'ingresso, è stato realizzato un piccolo bagno, originariamente non presente ma previsto nel progetto autorizzato. Il bagno è privo dei sanitari, della porta e dell'infilso al piccolo foro, con funzione di presa d'aria, di cui è dotato e che sbuca su Via IV Novembre. Le sue pareti interne sono rivestite di piastrelle in ceramica.

Le rifiniture del locale sono state particolarmente curate. L'intera volta a botte è realizzata con mattoncini in laterizio, mattoncini simili sono applicati sulla parete esterna del bagno, mentre mattoni più grandi sono stati disposti lungo il profilo di entrambi gli archi all'interno del locale. La Figura 16 documenta il tipo di rifiniture interne.







Figura 16. Interno dell'unità, guardando verso la porta al civico 41 di Via IV Novembre.

Non vi sono impianti, ma sono presenti tutte le predisposizioni per un impianto a norma.

L'idea che se ne trae è che il locale sia stato predisposto per un possibile uso commerciale. Le rifiniture applicate alle pareti ed il tipo di pavimento non avrebbero infatti alcun senso per una destinazione solo a garage, così come la presenza del bagno, le sue finiture interne e l'eccessiva predisposizione di prese elettriche e comandi-luce che possono vedersi nelle Figure 15 e 16. E' da ritenere che la realizzazione di un locale commerciale sia stata lasciata come possibilità per il futuro, comportando un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante nonché il versamento degli oneri di costruzione in conseguenza del maggior carico urbanistico.

In fase di stima è stata anche considerata l'eventualità di stimare il valore del bene come negozio, detraendo le spese - comprese quelle amministrative - per la sua trasformazione. Tuttavia, non essendo possibile garantire al futuro acquirente che il Comune di Apricena autorizzerà il cambio di destinazione, si è infine ritenuto più opportuno effettuare la stima sulla base della destinazione ad autorimessa, già autorizzata.

In ultimo, si aggiunge che una porzione del sottoscala appartiene tuttora alla presente unità da cui però non è più possibile accedervi, essendo stata questa accorpata alla retrostante unità sulla particella 487, sub. 1. Si prevederanno quindi i lavori per "restituire" tale superficie al locale di provenienza ed i costi saranno detratti dal valore totale stimato.

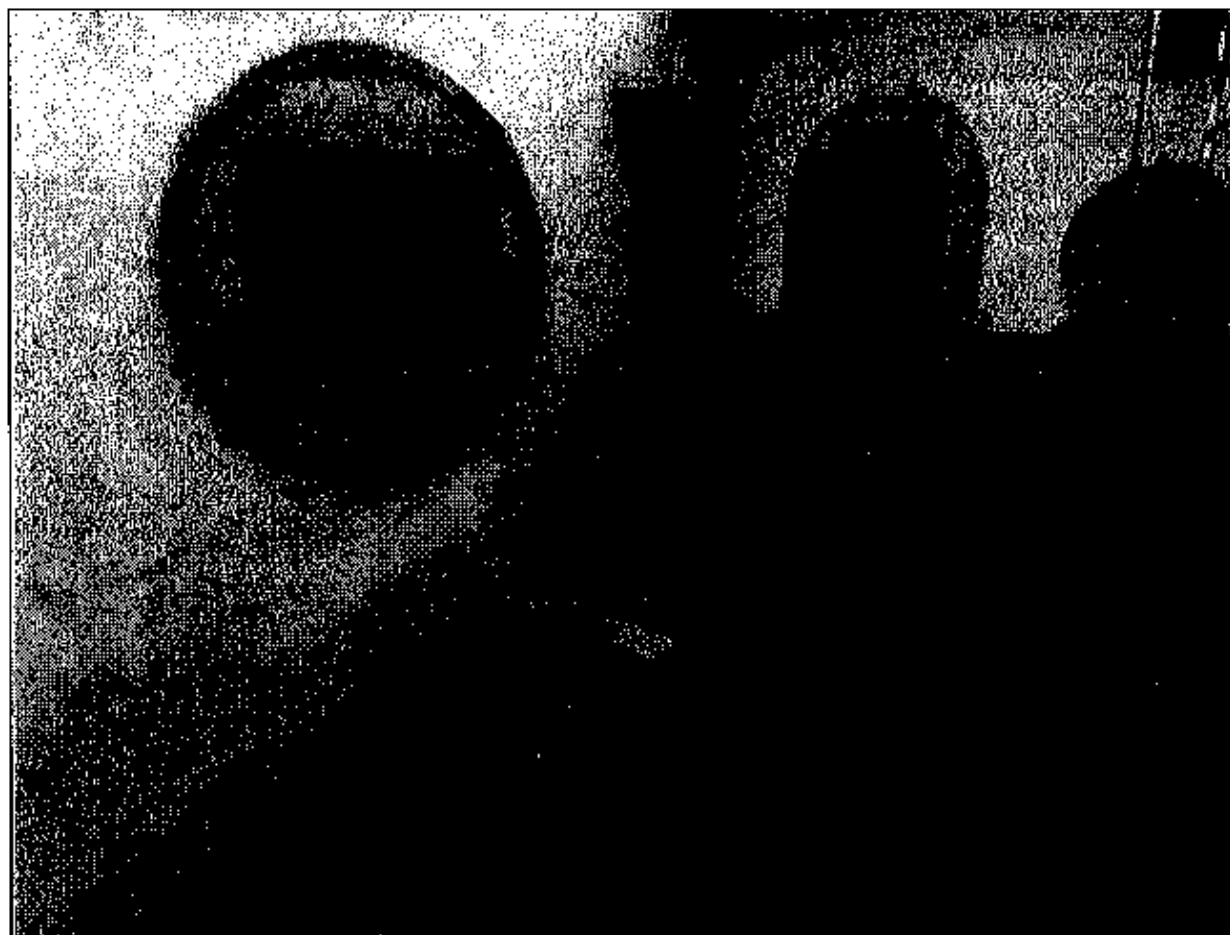


La planimetria catastale di questa unità immobiliare è prodotta in **ALLEGATO 37**, mentre in **ALLEGATO 39** si produce la planimetria redatta in base al rilievo effettuato.

*Unità n. 2 - Abitazione in Via IV Novembre, 39 - Via Nazario Sauro, 38, in Apricena*

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

Si tratta di un'abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato di 3 livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, pareti di elevato spessore, soffitti prevalentemente voltati e coperture in parte a terrazzo praticabile, in parte con tetto spiovente nei locali sottotetto che sono stati recuperati nell'ambito dei lavori in corso. E' dotata di 2 balconi, uno per ciascun fronte, nonché di un'ampia finestra sul cortile interno, visibile in **Figura 17**.



**Figura 17. Accesso dalla scala interna scoperta all'unità n. 2 del lotto E.**

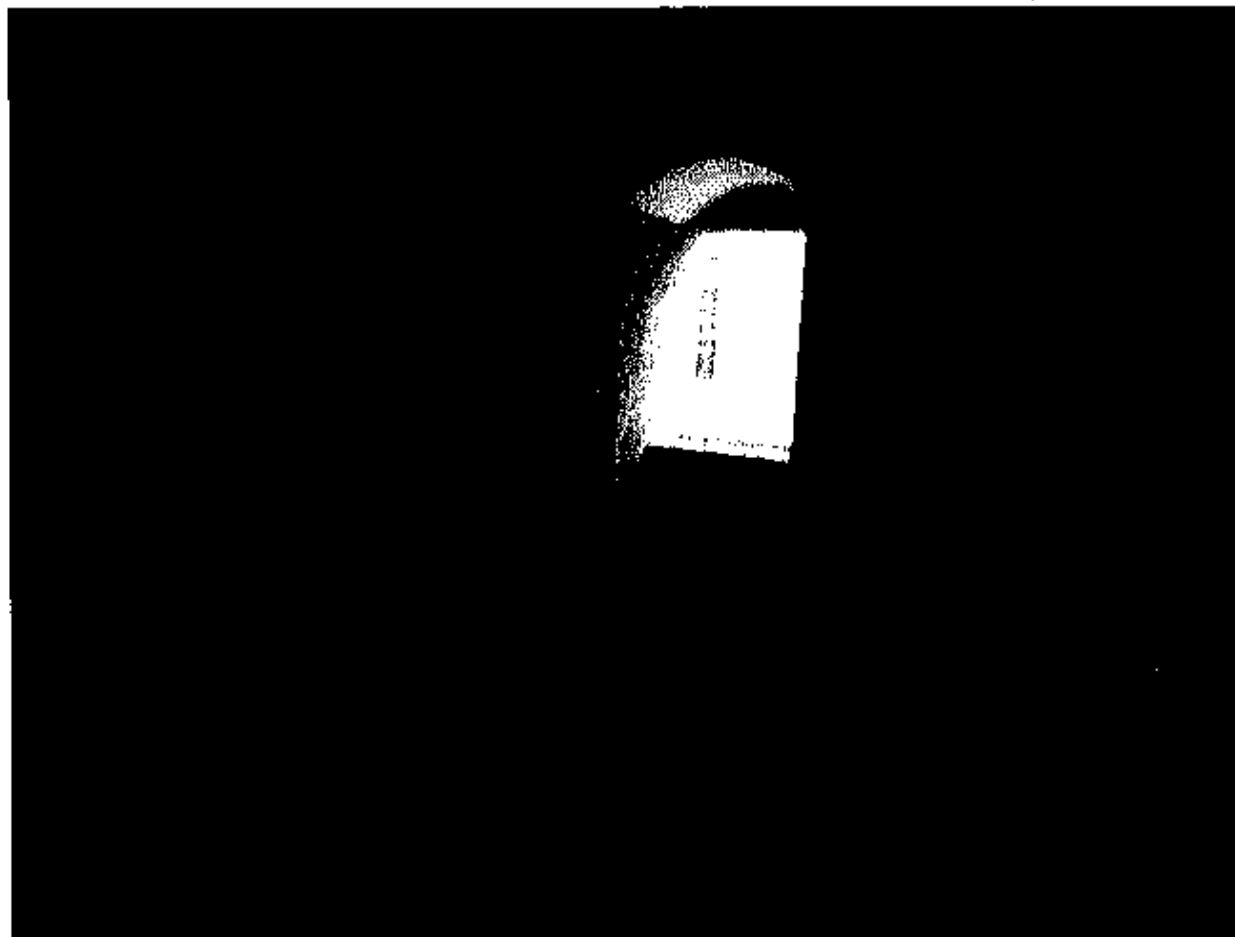
Si accede all'unità in questione mediante una scala scoperta (al momento priva di rivestimento) che prende avvio dal cortile comune interno al fabbricato. Per portarsi nel cortile, questa unità ha i diritti di accesso sia da Via IV Novembre, 39, sia da Via Nazario Sauro, 38. Si ritiene utile precisare che nel titolo di proprietà viene detto che la scala scoperta è ad uso esclusivo ma ciò è inesatto in



quanto la stessa scala serve anche come accesso al contiguo sub. 8 (sulla destra, nella parte non visibile della Figura 17).

Con riferimento alla Figura 17, si aggiunge che in origine l'unica porta di accesso all'unità era quella di fronte alla scala, mentre lateralmente, alla sua sinistra, vi era solo una finestra, oggi trasformata anch'essa in porta per via della previsione progettuale di dividere tale unità immobiliare in due porzioni. Si aggiunge inoltre che i diritti di passaggio del sub. 11 sono limitati alla parte di pianerottolo direttamente prospiciente l'originaria porta, in quanto la rimanente porzione (in Figura 17 rappresentata dal ballatoio che copre parte dell'androne comune) è di proprietà esclusiva del sub. 8 benché non esista alcuna separazione fisica tra le due. Su questa parte di pianerottolo affaccia tuttavia una finestra del sub. 11, con l'originaria funzione di dare luce ed aria al retrostante bagno ivi una volta ubicato. L'individuazione dei subalterni al piano primo è illustrata nell'ALLEGATO 30.1.

La distribuzione interna originaria dell'abitazione, rappresentata nella planimetria catastale in ALLEGATO 38, era condizionata dalle pareti portanti in muratura, cosicché per fruire della casa occorreva transitare in sequenza attraverso le varie stanze.



**Figura 18. Interno di una delle nuove stanze di servizio. Destinata in progetto a stileria, presenta delle predisposizioni impiantistiche che appaiono eccessive per tale destinazione.**

Il progetto di ristrutturazione ha invece previsto una radicale trasformazione degli spazi, pur sempre con il vincolo rappresentato dalle pareti portanti in muratura. Sono quindi state praticate nelle pareti nuove aperture, ne sono state richiuse alcune delle vecchie, porzioni di pareti sono state



svuotate per ricavare degli incassi a muro, sono stati aggiunti dei tramezzi in laterizio per creare nuove stanze e, infine, è stata demolita la scala interna che portava al terrazzo e al sottotetto. Allo stato attuale, l'unità in questione possiede un terrazzo ed un sottotetto ma questi sono inaccessibili per mancanza di idoneo collegamento verticale.

La separazione dall'adiacente sub. 8 in fase di formazione dei lotti fa sì che l'unità n. 2 del lotto F, considerata avulsa dal progetto organico di ristrutturazione, presenti una distribuzione planimetrica irragionevole. Sarà creato, ad esempio, dal lato di Via Nazario Sauro, un corridoio obliquo che non porta da nessuna parte, mentre nelle intenzioni di progetto esso doveva portare in uno spazio di servizio – appartenente al sub. 8 e per questo oggi indisponibile – nel quale sono previste 2 scale a chiocciola che consentono di scendere al piano terra e dunque di disporre sia di ulteriori vani, sia di un'entrata secondaria dal portone condominiale di Via Nazario Sauro, 38. Il previsto proseguimento della scala verso l'alto consentirà invece di accedere ai terrazzi al piano superiore.

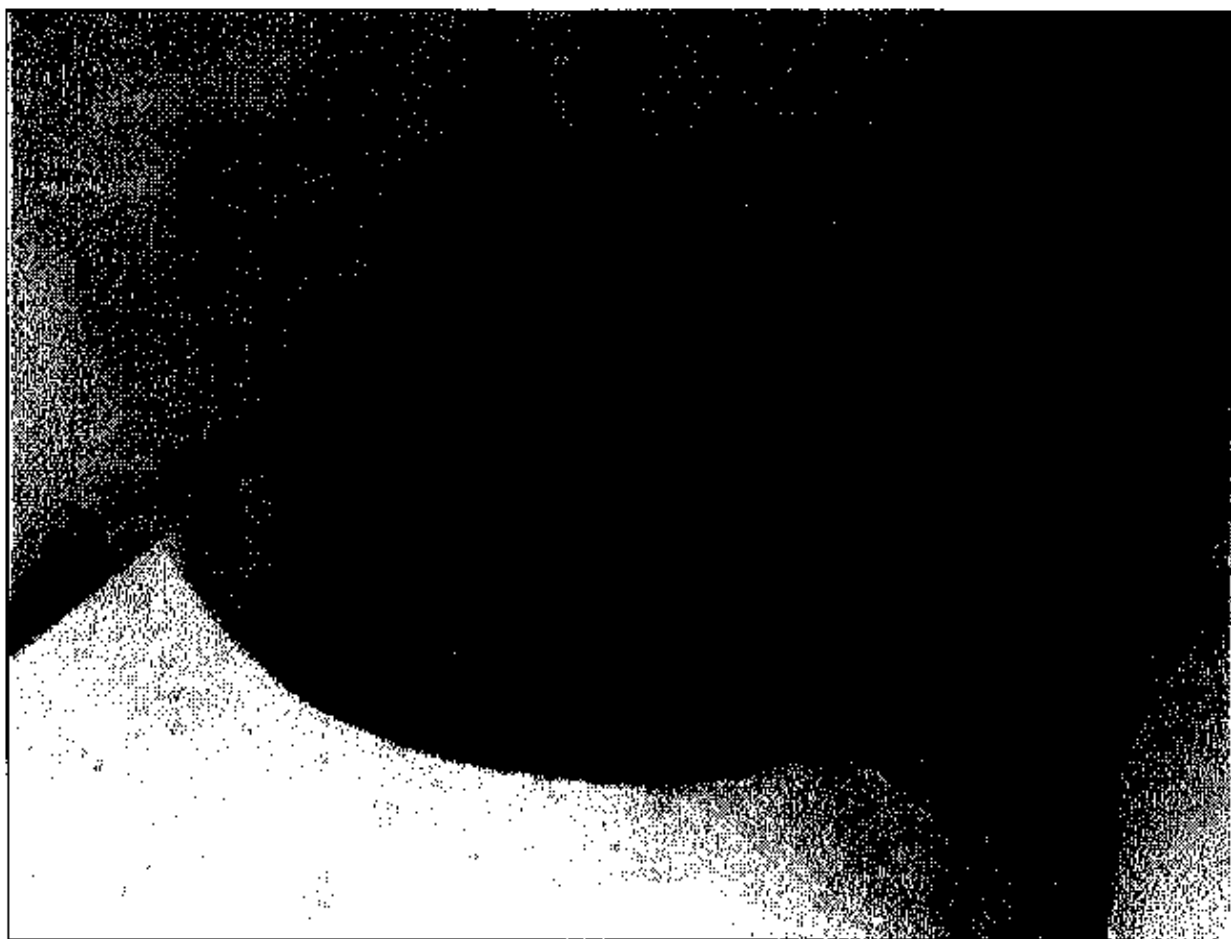


Figura 19. Scala a chiocciola ormai quasi completata per il collegamento tra piano terra e piano primo.

L'indisponibilità di questo collegamento verticale è anche causa della mancanza, nella situazione attuale, di una zona giorno. Una tale zona è infatti prevista in progetto al piano terra, nell'unità censita come p.lla 487, sub. 1 che, a sua volta separata dal resto, è stata inserita nel lotto D e valutata come deposito. In ogni caso, quest'ultima unità non avrebbe potuto comunque essere inserita nel lotto E perché, come detto, la scala a chiocciola destinata a collegare le porzioni ai due piani è ubicata in uno spazio di servizio che appartiene al sub. 8.



L'unità n. 2 è al momento priva di tutti gli infissi, di tutti i pavimenti e di tutti gli impianti, anche se di questi sono già presenti le predisposizioni. In ogni caso, per poter essere utilizzata senza il suo previsto accorpamento alle altre unità, essa necessita di essere "riprogettata". Ciò comporterà senz'altro la demolizione di una parte delle opere sinora realizzate.

Su alcuni punti delle pareti e dei soffitti si nota la formazione di sali per effetto di infiltrazioni di acque meteoriche. Si ritiene tuttavia che il problema si sia manifestato precedentemente ai lavori di rifacimento dei sovrastanti terrazzi, la cui impermeabilizzazione è al momento completata.



Figura 20. Efflorescenze e formazione di sali di umidità in alcuni punti della volta e delle pareti al piano primo.

Al terzo livello, l'unità dispone di ampi terrazzi, attualmente privi di qualunque parapetto. La pavimentazione dei terrazzi è quasi interamente completata, salvo la piccola zona di circa 4,65x4,10 m che affaccia sul ballatoio in primo piano.

Le quote dei terrazzi sono tutte sfalsate e necessitano di gradini per il passaggio dall'uno all'altro. Nell'unità considerata, su di essi si affacciano due locali sottotetto, dei quali ne risulta fruibile solo uno per via della ridotta altezza netta del secondo.

L'unità n. 2 è comunicante con l'adiacente sub. 8 anche all'ultimo livello. Ciò è più che altro una necessità, perché una seconda scala a chiocciola prevista in progetto (ma non ancora realizzata) per salire sui terrazzi, collocata a cavallo della linea di separazione dei due subaltermi, ha il suo punto di partenza al piano inferiore all'interno del sub. 11 ed il suo punto di arrivo al piano superiore all'interno del sub. 8. Per poter collocare la scala in quella posizione, è stata demolita l'originaria parete che separava le due distinte abitazioni e che occorrerà ripristinare per rendere di nuovo



indipendente il sub. 11 dal sub. 8. Ne consegue che così verrà a mancare la possibilità di accedere ai terrazzi da quel punto ed occorrerà trovare un'altra adeguata soluzione.

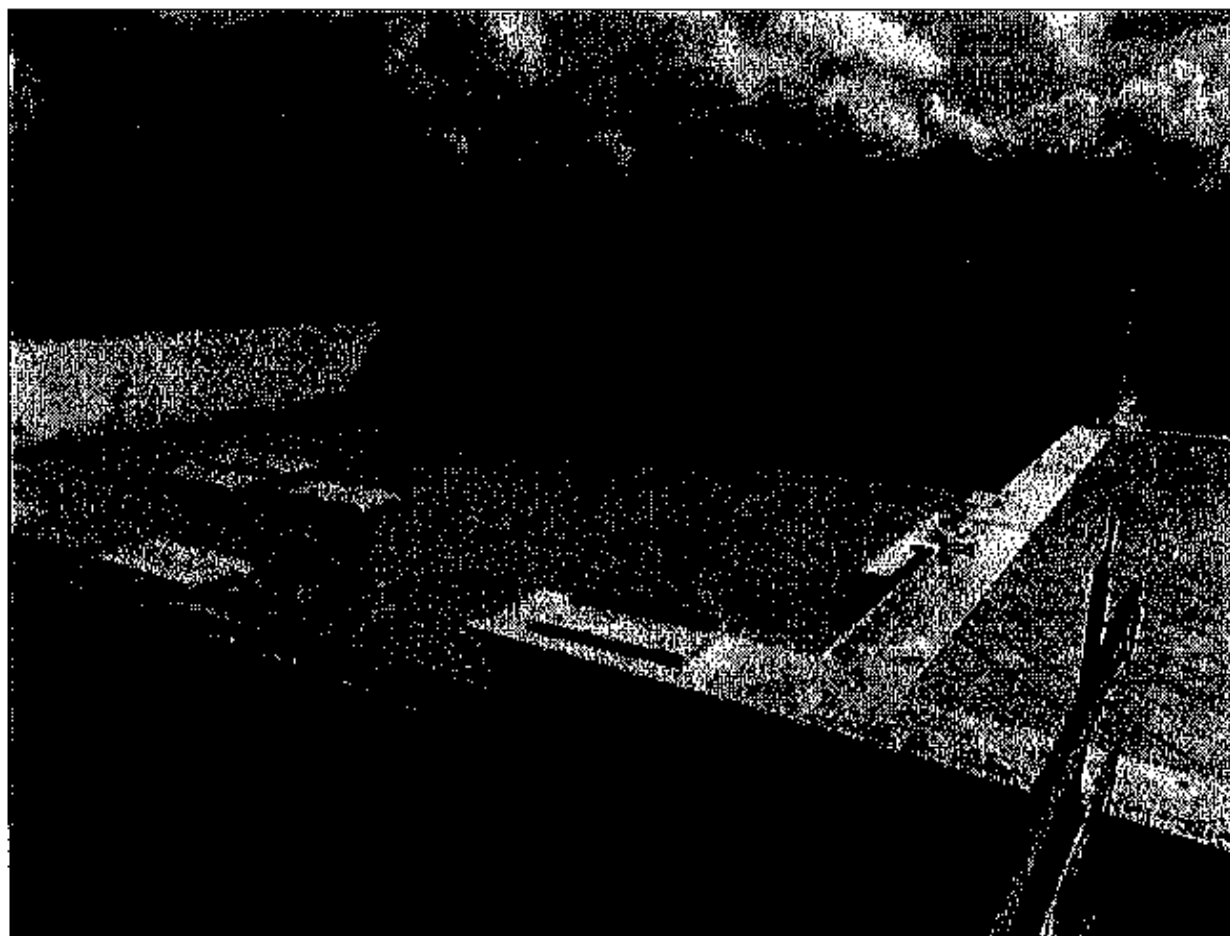


Figura 21. Stato attuale dei terrazzi (in foto la parte che copre la p.lla 487, sub 2).

L'unico locale sottotetto che compete all'unità n. 2 è privo di pavimenti, le sue pareti sono intonacate ma non tinteggiate, ha le predisposizioni per gli impianti e sul soffitto presenta una finitura in pannelli di legno. Il pacchetto di copertura, visibile al momento dei sopralluoghi, comprende anche un isolante termico per cui non c'è dubbio che il sottotetto sia destinato a diventare abitabile, a prescindere dall'uso dichiarato.

La planimetria catastale di questa unità immobiliare è prodotta in ALLEGATO 38, mentre in ALLEGATO 40 si produce la planimetria redatta in base al rilievo effettuato.

#### Verifiche di conformità e di regolarità edilizia ed urbanistica

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

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



Unità n. 1 - Deposito in Via IV Novembre, 37, in Apricena – Verifica di conformità catastale

L'unità immobiliare n. 1 del lotto E risulta denunciata in Catasto e i dati metrici corrispondono alle superfici reali. I dati censuari necessitano di un aggiornamento semplicemente perché è in atto la trasformazione dell'unità (secondo il progetto autorizzato) da deposito ad autorimessa.

Vi sono invece delle evidenti difformità planimetriche dovute alla creazione di un bagno e di un'apertura sull'androne comune, oltre ad una riduzione di consistenza per via di una porzione di superficie, ubicata nel sottoscala, che è stata sottratta a questa unità per essere aggregata all'unità retrostante. Questa superficie dovrà essere "restituita" all'unità di provenienza ed i relativi lavori e costi di aggiornamento catastale saranno adeguatamente quantificati.

Unità n. 2 - Abitazione in Via IV Novembre, 39, in Apricena – Verifica di conformità catastale

L'unità immobiliare n. 2 del lotto E risulta denunciata in Catasto e sia i dati metrici che i dati censuari risultano adeguati. Si riscontra invece una sostanziale difformità per quanto riguarda la rappresentazione planimetrica poiché è in atto la totale ristrutturazione dell'unità.

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

Procedure e costi per la sanatoria delle difformità individuate

Unità n. 1 - Deposito in Via IV Novembre, 37, in Apricena

Posto che le aperture nelle pareti portanti sono state autorizzate, e dunque le questioni di carattere statico che ne derivano sono già state superate dal tecnico progettista, per la richiusura delle stesse non è necessario un intervento strutturale ma sarà sufficiente tamponare i vani con un pannello murario non portante. Considerando che anche le previste demolizioni saranno effettuate su pareti non portanti, risulta possibile l'utilizzo della pratica edilizia denominata CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – di cui all'art. 6-bis del vigente D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Per tale pratica non è richiesta alcuna autorizzazione da parte dell'Amministrazione e i lavori possono essere avviati il giorno stesso della sua presentazione. Le opere murarie da effettuare sono illustrate nell'elaborato grafico prodotto in **ALLEGATO 39**.

Detta pratica, redatta su modulistica predisposta (ormai unificata su tutto il territorio nazionale), è piuttosto semplice ma nel presente caso, anche in vista del futuro aggiornamento catastale (che dovrà altresì tener conto del nuovo bagno e della nuova apertura sull'androne comune), si richiede un accurato rilievo metrico. Considerando che, oltre alla pratica in sé, l'intervento comporta altri adempimenti quali, ad esempio, la Direzione dei lavori e la Comunicazione di fine lavori (anche questa su modulo predisposto), si può stimare per le spese tecniche, le spese di istruttoria, imposte e quant'altro necessario un costo onnicomprensivo di 1.500,00 euro.

Per la richiusura materiale delle aperture occorrono circa 7 mq di parete, mentre occorrerà demolirne circa 8 mq. I costi sono calcolati considerando i prezzi del vigente Prezzario della Regione Puglia, senza alcuna riduzione al fine di garantire che l'importo stimato sia congruo per il più lungo tempo possibile, non potendo determinare i tempi necessari alla vendita. Nei costi delle



demolizioni si comprendono anche i costi per lo smaltimento delle macerie e per la rifinitura dei bordi delle parti demolite. Nei costi delle ricostruzioni si comprendono: la realizzazione di una muratura di tamponamento in tufo di spessore 15 cm, l'intonacatura e la tinteggiatura da ambo i lati. Si ottiene un costo stimato, in cifra tonda, di 800,00 euro. Aggiungendo, infine, l'IVA (considerando che questa vale il 10% sui lavori ed il 22% sui costi della discarica) si arriva a complessivi 890,00 euro, in cifra tonda.

Entro il termine di 30 giorni dalla chiusura dei lavori andrà effettuato l'aggiornamento catastale, con la dichiarazione della nuova categoria e la presentazione della planimetria aggiornata. Premesso che un buon rilievo è stato ben remunerato nella precedente fase, la pratica catastale risulterà piuttosto semplice ed il suo costo, onnicomprensivo di onorario, IVA, cassa e spese, potrà essere stimato pari a 600,00 euro.

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

Pratica CILA per la chiusura di aperture nelle pareti perimetrali	1.500,00 €
Esecuzione dei lavori di chiusura/apertura vani nelle pareti perimetrali	890,00 €
Pratica catastale DOCPA per l'aggiornamento della documentazione in atti	600,00 €
<b><i>I<sub>REG</sub> = Importo totale delle spese necessarie alle regolarizzazioni</i></b>	<b><i>2.990,00 €</i></b>

Tabella 8. Determinazione delle spese onnicomprensive necessarie alle regolarizzazioni dell'immobile n. 1 del lotto E.

#### Unità n. 2 - Abitazione in Via IV Novembre, 39, in Apricena

La scelta della modalità con cui trattare il caso di questa unità si è rivelata piuttosto complessa. Le opere necessarie per ripristinare la situazione *ex ante* sono tali e tante che, anche quantificandole, e dunque riportando l'immobile allo stato d'origine, si otterrebbe un'unità immobiliare di scarso valore perché non rispondente agli standard abitativi attuali e che dunque necessiterebbe di nuovi e costosi interventi edilizi per essere resa funzionale e vivibile.

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

Per esemplificare il problema di carattere metodologico, si consideri, ad esempio, l'avvenuta demolizione della scala interna che conduceva al terrazzo del terzo livello e al sottotetto. A tale demolizione ha fatto seguito il ripristino della continuità del solaio e la richiusura del foro relativo al vano scala. Se si vuole perseguire la conformità catastale riportando tutto a come rappresentato sulla planimetria depositata in atti, si dovrà prevedere la nuova bucatina del solaio, quindi la ricostruzione dell'esistente scala nello stesso punto in cui si trovava prima. Si conseguirà in questo modo la conformità catastale, ma si determinerà anche la necessità – per l'acquirente – di demolire nuovamente la scala per riedificarla dove meglio gli fa comodo.

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





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

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

Entrambi i beni sono nel materiale possesso della debitrice esecutata [REDACTED] che attualmente non li utilizza, non essendo di fatto utilizzabili in quanto oggetto di lavori. Una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo ha escluso l'esistenza di contratti registrati relativi a detto immobile.

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

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

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

#### **Attestato di prestazione energetica**

Nessuna delle unità di questo lotto è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, né detto Attestato risulta necessario per poter procedere alla loro vendita forzata.

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

#### **Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate**

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

#### **Unità n. 1 - Deposito in Via IV Novembre, 37, in Apricena**

Nel caso in esame, sebbene l'unità n. 1 sia iscritta in un unico lotto con la sovrastante abitazione, non è possibile – ai fini della determinazione della superficie commerciale – considerarla quale pertinenza della stessa. Nei criteri generali, infatti, il Manuale OMI specifica chiaramente che *"non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso"*. La superficie dell'unità n. 1 non potrà quindi essere affetta da un coefficiente di omogeneizzazione inferiore all'unità ma dovrà essere computata per intero.



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

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

Tipologia sup.	Valore rilevato	Coefficiente	Valore omog.	Valore arr.
Vani principali	74,95 mq	1,00	74,95 mq	75 mq
<b>Superficie commerciale totale vendibile</b>				<b>75 mq</b>

Tabella 9. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

Si precisa che nella determinazione della superficie commerciale dell'unità n. 1 è compresa la porzione di superficie ad essa attualmente sottratta ed aggregata alla retrostante unità.

Unità n. 2 - Abitazione in Via IV Novembre, 39, in Apricena

L'unità n. 2 del lotto E è un immobile a destinazione residenziale parte di un edificio per il quale si fa quindi riferimento al paragrafo 1.1 dell'Allegato 5) al Manuale OMI.

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

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

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

Tipologia sup.	Valore rilevato	Coefficiente	Valore omog.	Valore arr.
Vani principali	191,55 mq	1,00	191,55 mq	192 mq
Balconi	4,65 mq	0,30	1,40 mq	1 mq
Terrazzi (primi 25 mq)	25,00 mq	0,30	7,50 mq	8 mq
Terrazzi (ulteriori mq)	110,51 mq	0,10	11,05 mq	11 mq
Sottotetto	19,59 mq	0,50	9,80 mq	10 mq
<b>Superficie commerciale totale vendibile</b>				<b>222 mq</b>

Tabella 10. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

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



### Stima dei beni in base al valore di trasformazione

#### Unità n. 1 - Deposito in Via IV Novembre, 37, in Apricena

Il bene n. 1 del lotto F non è immediatamente disponibile perché allo stato attuale non è ultimato e sono altresì richieste delle spese – già quantificate – per regolarizzare la mancata conformità catastale ed edilizia. Il criterio di stima più appropriato in questo caso è quello del valore di trasformazione: in sostanza, si tratta di stimare il valore di mercato del bene trasformato detraendo i costi della trasformazione al fine di ottenere il valore del bene nelle condizioni attuali.

Di questo stesso bene, all'epoca trasferito come C/2, si dispone dell'ultima compravendita, rep. 135805 del 6 giugno 2006 rogata dal notaio [redacted] di San Severo. Per effetto dei lavori in corso, il bene sarà tuttavia trasformato in autorimessa, cui compete la categoria catastale C/6.

La richiesta fatta ai notai di Apricena e di San Severo di atti relativi a compravendite di garage nella zona considerata ha avuto esito negativo perché – di fatto – questa destinazione d'uso in zona è scarsissima. In parte dipende dalle strade, che talvolta non sono carrabili, in parte dipende dall'epoca di costruzione dei fabbricati, le cui porte non hanno la larghezza sufficiente per l'ingresso di un'autovettura. La possibilità di trasformare un'unità immobiliare in C/6 nella zona considerata dipende quindi quasi esclusivamente da un intervento di ristrutturazione che preveda l'allargamento delle aperture preesistenti nelle pareti portanti perimetrali, cosa che non sempre può essere fatta.

Ai fini della stima, si farà dunque riferimento ai prezzi medi rilevati dall'OMI e al cosiddetto "giudizio esperto", vale a dire l'opinione personale dello stimatore derivante dalla sua progressiva esperienza in campo estimativo.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona di Via IV Novembre (zona B1) riporta per i box un intervallo di valori compresi tra 400 e 550 euro/mq a fronte di uno stato manutentivo definito "normale".

Ma al termine della trasformazione il bene oggetto di stima non si troverà in uno stato "normale", ma in quello di "ristrutturato a nuovo", con finiture di pregio. Considerando la carenza di questo tipo di bene in zona, si ritiene che una volta completato si possa assumere per esso un valore pari a:

$$V_{im} = 750,00 \text{ euro/mq} \quad \text{Valore stimato per metro quadro di superficie commerciale}$$

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

$$V_{E1-LT} = V_{im} \cdot S_{com} = 750,00 \cdot 75 = 56.250,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo del bene trasformato}$$

Le opere necessarie per il completamento del locale consistono principalmente in: completamento del pavimento, completamento del bagno, inclusa la posa degli apparecchi sanitari, installazione della serranda, installazione di un portone nella nuova apertura che immette nell'androne, impianto elettrico nelle canalizzazioni predisposte, impianto idrico nelle tubazioni predisposte, oltre ad opere minori (tinteggiatura, levigatura pavimenti, battiscopa, ecc.).

Assumendo che i nuovi materiali abbiano lo stesso pregio di quelli già in opera, i costi per i lavori di completamento possono stimarsi dell'ordine di 10-11.000 euro, IVA compresa. Portando in detrazione il costo medio dei lavori necessari per il completamento del locale si ottiene il valore di stima del bene nelle condizioni ante-trasformazione:



$$V_{EI-LA} = 56.250,00 - 10.500,00 = 45.750,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo ante-trasformazione}$$

Il valore appena stimato non rappresenta ancora il valore del bene nelle condizioni attuali poiché, per effetto di alcune difformità catastali ed edilizie, si rende necessaria la regolarizzazione delle stesse. I costi necessari alla detta regolarizzazione sono stati computati nei precedenti paragrafi e valgono 2.990,00 euro. Detraendo questi ulteriori costi si ottiene:

$$V_{EI-L} = 45.750,00 - 2.990,00 = 42.760,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo nelle condizioni attuali}$$

Trattandosi di un bene che sarà posto sul mercato a seguito di una procedura esecutiva, non possono essere fornite per esso le garanzie per vizi della cosa venduta. Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, diversi da quelli eventualmente già noti e quantificati, generalmente si applica una riduzione dell'ordine del 10-15% del valore stimato. In questo caso, però, una parte di lavori dovranno essere effettuati direttamente dall'acquirente, che ne avrà la diretta responsabilità. Gli eventuali vizi occulti per i quali non si può fornire la garanzia riguardano perciò solo gli eventuali difetti del bene in sé che non si sono ancora manifestati oppure i vizi dei lavori effettuati dalla debitrice esecutata. Si ritiene quindi possibile applicare una riduzione forfettaria percentualmente inferiore e pari ad euro 3.760,00 (circa l'8,79% del valore stimato).

In definitiva, il prezzo stimato netto per il quale l'unità n. 1 concorre alla formazione del prezzo da porre a base di vendita per il lotto E risulta:

$$V_{E1} = 42.760,00 - 3.760,00 = 39.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato netto del bene n. 1}$$

#### Unità n. 2 - Abitazione in Via IV Novembre, 39, in Apricena

Il bene n. 2 del lotto E non è disponibile né subito, né può esserlo a breve termine: esso risulta infatti oggetto di una profonda trasformazione edilizia in corso, i cui lavori sono al momento fermi, che però non può essere completata come da progetto. Ciò perché il progetto prevedeva da un lato di sottrarre una porzione e dall'altro di aggregarvi altre porzioni provenienti da differenti unità dello stesso fabbricato. Lo stato di avanzamento dei lavori è tuttavia tale che non si può più ritornare alla situazione *ex ante* ed occorrerà commissionare un nuovo progetto di completa ristrutturazione per riadattare l'unità in questione e poterne fruire come abitazione funzionale ed autonoma.

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

Per la stima si dispone di complessive 4 compravendite reali, di cui la prima è costituita dalla compravendita di questo stesso bene, rep. 135805 del 6 giugno 2006 rogata dal notaio [REDACTED] di San Severo, mentre le altre 3 sono costituite da compravendite recenti di beni analoghi nella stessa zona (una compravendita del 2016 di un'abitazione in Via Nazario Sauro, una del 2018 di un'altra abitazione ancora in Via Nazario Sauro e l'ultima – sempre del 2018 – di un'abitazione nelle vicinanze).



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

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

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

A ben vedere, considerata la differente destinazione, questo valore non è nemmeno tanto più elevato del valore unitario stimato per il bene n. 1 di questo stesso lotto. In realtà è il mercato che impone prezzi unitari più bassi al crescere della consistenza dell'immobile posto in vendita. Prezzi unitari più elevati non sarebbero infatti recepiti dal mercato ed il bene rimarrebbe invenduto. In tale ottica, ben si comprende l'intenzione dei debitori esecutati di frazionare le varie unità collocando in vendita un maggior numero di appartamenti di minor consistenza.

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

$$V_{E2-L-T} = V_{un} \cdot S_{comm} = 1.100,00 \cdot 222 = 244.200,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo del bene trasf.}$$

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

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

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

A giudizio dello scrivente, la prima considerazione prevale sulla seconda. Del resto, l'obiettivo del futuro progettista incaricato sarà proprio quello di recuperare quanto più possibile dei lavori già eseguiti. Ciò consente di assumere, in cifra tonda, il seguente costo unitario di ristrutturazione:

$$C_{un} = 210,00 \text{ euro/mc} \quad \text{Costo unitario stimato per la ristrutturazione}$$

Il volume da computare ai fini del calcolo del costo totale di ristrutturazione consiste nel minimo volume delimitato dai piani medi dei solai che racchiude l'intera unità, comprese le pareti perimetrali ma esclusi i balconi. Il volume così computato vale 720 metri cubi.

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

$$C_{tot} = 210,00 \cdot 720 = 151.200,00 \text{ euro} \quad \text{Costo totale stimato per la ristrutturazione}$$



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

$$V_{E2-LA} = 244.200,00 - 151.200,00 = 93.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo ante-trasformazione}$$

Il valore appena stimato non rappresenta ancora il valore del bene nelle condizioni attuali poiché bisogna mettere in conto le spese tecniche per la progettazione della ristrutturazione, la direzione lavori e il definitivo aggiornamento della documentazione catastale in atti. Simulando l'importo delle prestazioni con le tariffe di cui al D.M. 17 giugno 2016, valido però solo per i lavori pubblici, si ottiene un importo indicativo di circa 15.000,00 euro. Pertanto, nel caso di una committenza privata, tenendo conto della drastica riduzione di adempimenti amministrativi e di documentazione da produrre, questa voce di costo, comprensiva di spese tecniche, cassa, IVA e quant'altro necessario, può essere assunta pari a complessivi 10.000,00 euro.

Detraendo le spese tecniche si ottiene:

$$V_{E2-L} = 93.000,00 - 10.000,00 = 83.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo nelle condizioni attuali}$$

Trattandosi di un bene che sarà posto sul mercato a seguito di una procedura esecutiva, non possono essere fornite per esso le garanzie per vizi della cosa venduta. Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, diversi da quelli eventualmente già noti e quantificati, generalmente si applica una riduzione dell'ordine del 10-15% del valore stimato. In questo caso, però, una elevata mole di lavori dovrà essere effettuata direttamente dall'acquirente, che ne avrà la diretta responsabilità. Gli eventuali vizi occulti per i quali non si può fornire la garanzia riguardano perciò solo gli eventuali difetti del bene in sé che non si sono ancora manifestati oppure i vizi dei lavori effettuati dalla debitrice esecutata. Si ritiene quindi possibile applicare una riduzione forfettaria percentualmente molto più bassa e pari ad euro 5.000,00 (circa il 6,02% del valore stimato).

In definitiva, il prezzo stimato netto per il quale l'unità n. 2 concorre alla formazione del prezzo da porre a base di vendita per il lotto E risulta:

$$V_{E2} = 83.000,00 - 5.000,00 = 78.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato netto del bene n. 2}$$

#### Determinazione del valore del lotto E

Il lotto E è costituito da due unità immobiliari che, singolarmente, sono state stimate nel precedente paragrafo. Tuttavia il prezzo del lotto E da porre a base d'asta non è dato dalla semplice somma dei singoli valori sopra determinati: ciò perché anche le parti comuni del fabbricato necessitano di essere ristrutturate.

Nel fabbricato in cui sono ubicato le unità del presente lotto non esistono le tabelle millesimali e non è chiaro in che misura ciascuna unità abbia diritti sulle parti comuni. Considerando che le sole unità che possono vantare diritti sui beni condominiali sono i subb. 8, 10, 11, 12 e che i sub. 8 e 12 fanno parte di altri lotti si può tentare di fare la valutazione che segue.

Confrontando tra loro i beni a piano terra, sub. 10 e sub. 12, non si hanno dubbi che il bene censito con il sub. 10 debba possedere una quota in millesimi superiore a quella del sub. 12, sia per la sua maggior superficie, sia per il suo maggior pregio, sia per il maggior numero di porte che si affacciano sulle parti comuni.



Confrontando i beni in primo piano, sub. 11 e sub. 8, neppure si hanno dubbi che il bene censito con il sub. 11 debba possedere una quota in millesimi superiore a quella del sub. 8, per le stesse ragioni del caso precedente.

Poiché il lotto E è costituito da entrambi i due beni che singolarmente prevalgono nel confronto diretto, ad essi spetta la quota maggioritaria delle spese necessarie per la sistemazione delle parti comuni.

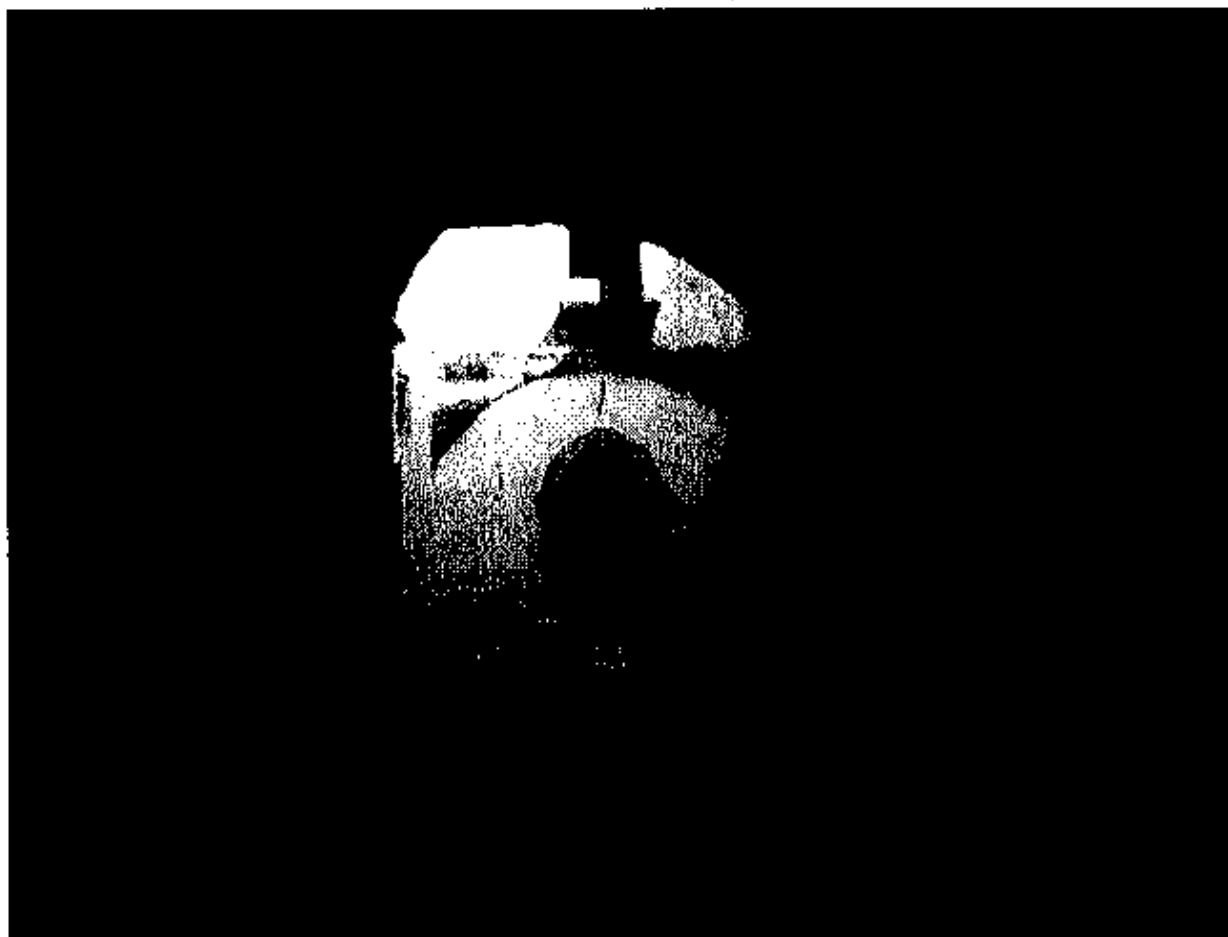


Figura 22. Vista delle parti comuni dall'androne su Via IV Novembre verso il cortile scoperto interno.

Quantificando il completamento delle parti comuni in 6.000,00 euro, si porteranno dunque in detrazione ulteriori 4.000,00 euro per cui il valore complessivo del lotto E da porre a base d'asta risulta:

$$V_E = 78.000,00 + 39.000,00 - 4.000,00 = 113.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato netto del lotto E}$$

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

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

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



10 LOTTO F

O  
M  
I  
S  
S  
I  
S





## 12 CONCLUSIONI

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

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

<i>Lotto</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore stimato da porre a base di vendita</i>
A	[REDACTED]	[REDACTED]
B	[REDACTED]	[REDACTED]
C	fg. 39, p.lla 484, sub. 3	30.000,00 euro
D	fg. 39, p.lla 487, sub. 1	22.000,00 euro
E	fg. 39, p.lla 484, sub. 10 fg. 39, p.lla 484, sub. 11 fg. 39, p.lla 487, sub. 2	113.000,00 euro
F	[REDACTED]	[REDACTED]
G	[REDACTED]	[REDACTED]

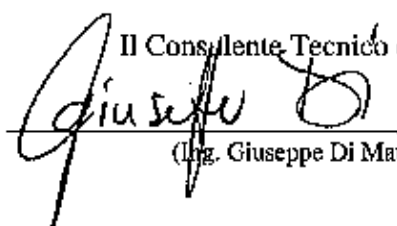



A sostegno ed integrazione di quanto periziato, si producono in allegato tutti i documenti direttamente richiamati nel testo (ALLEGATI da 01 a 46), gli elaborati grafici del progetto in corso di esecuzione (ALLEGATO 47, in un formato di scomoda consultazione ma, purtroppo, così fornito allo scrivente),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

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

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Carpino, 27 giugno 2019

Il Consulente Tecnico di Parte  
  
(Ing. Giuseppe Di Mauro)



D  
M  
I  
S  
S  
I  
S

