

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

GUBER S.p.A.
(Avv. Giorgio M. Salvatori e Ilaria Mori)

contro

██████████ e ██████████

N. 80000114/2013 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. PALAGANO Michele

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRATIVA**

Rinvio udienza al 7/01/2021



INDICE

1. Premesse

- Osservazioni e quesiti circa le problematiche e costi annessi alle richieste di cui alle Memorie di costituzione depositate dall'esponente non debitore circa la divisione del "Lotto 1" pag. 3

2. Relazione

- Sintesi del compendio descritto al "Lotto 1" della Relazione Peritale pag. 5
- Problematiche ed analisi dei costi pag. 6
- Possibile diversa costituzione dei lotti con relativi valori pag. 8
 - Ipotesi A: pag. 8
 - Ipotesi B: pag. 10
 - Ipotesi C: pag. 11

3. Allegati

- "All. A" Rilievo Catastale su ortofoto
- "All. B" Rilievo Planimetrico delle vasche con evidenziazione delle proprietà
- "All. C" Rilievi fotografici con evidenziazione delle proprietà
- "All. D": Estratto di Mappa Catastale



TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione tecnica integrativa, relativa la procedura esecutiva immobiliare N.80000114/2013 Reg. G. Es. promossa da GUBER S.p.A. (cessionaria del credito originariamente vantato da Relase S.p.A.) rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv. Ilaria Mori e Avv. Giorgio M. Salvatori con studio in Foggia al Viale Ofanto n. 246 contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

G. E. PALAGANO Michele

.....oo0oo.....

Il sottoscritto arch. Biagio Ciro PERTOSA, con studio in Foggia alla Ruggero Grieco n. 26, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia al n. 889, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominato dal G.E. Dott.ssa MARI Filomena quale Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

Lo stesso ha depositato propria relazione di stima in data 14/03/2018 a seguito della quale, l'Avv. Fabio Marseglia difensore dell'esponente non debitore Sig. [REDACTED], depositava in data 28/03/2019 proprie Memorie di Costituzione, nelle quali in sintesi chiedeva *“la diversa costituzione dei lotti da porre in vendita”* al fine di poter: escludere dalla vendita la porzione d'immobile di proprietà dell'istante, ricadente sull'altrui terreno pignorato; nonché separare in distinto lotto, il piccolo terreno contraddistinto al foglio 27 con p.lla 93 di cui ne è comproprietario l'esponente per la quota di 1/3, entrambi gli immobili unitariamente considerati dal CTU nel “Lotto 1”.

Il GE, rilevate le circostanze, all'udienza del 25/06/2019 riteneva necessario chiedere chiarimenti al CTU al fine di verificarne la fattibilità, e per tanto lo convocava per l'udienza del 14/01/2020 nella quale disponeva la redazione di una breve relazione circa le problematiche evidenziate in udienza, riguardo la fattibilità ed i relativi costi per eventuali aggiornamenti catastali.

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - cell. 333.3108933
e.mail: b.pertosa@gmail.com PEC: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



PREMESSO CHE

diversamente a quanto sostenuto nelle Memorie di Costituzione depositate dall'avv. M. Fabio Marseglia circa la presunta "carenza di stima dei valori riferiti alla porzione di vasca di proprietà dell'istante", nella Relazione alle pagg.19-20-21 **i valori di stima risultano già dettagliatamente e rigorosamente indicati** con analitico riferimento anche alle singole porzioni di immobili possedute sia in via esclusiva che in quota comune, avendo il CTU sin dal 17/11/2017 evidenziato la circostanza all'allora G.E. D.ssa MARI, la quale comunque disponeva di procedere oltre con la redazione della CTU.

Il sottoscritto CTU, come anticipato all'udienza del 14/01/2020, basandosi sulla conoscenza dello stato dei luoghi, nonché delle valutazioni già espresse nella relazione depositata, ritiene comunque possibile formulare una diversa costituzione dei lotti secondo quanto richiesto dall'istante, che preveda:

A) l'esclusione della quota di immobile (vasca in c.a.) detenuta dall'esponente non esecutato Sig. ██████████, comunque ricadente sui terreni oggetto di pignoramento (p.lle 92 e 93);

B) la separazione in distinto lotto del piccolo terreno di cui è anche comproprietario per la quota di 1/3 l'esponente non esecutato Sig. ██████████ (p.la 93).

In ogni caso si ritiene opportuno procedere prima della vendita, all'identificazione delle porzioni di immobili tramite il relativo frazionamento e accatastamento, indispensabile per la corretta identificazione degli immobili e per l'esclusione di eventuali successive controversie, con addebito delle spese a carico di quanto il G.E. vorrà disporre.

RELAZIONE

In ottemperanza ai quesiti posti dal G.E. in data 14/01/2020 riguardo le problematiche annesse alla richiesta di diverso componimento del compendio descritto al "Lotto 1" del quale di seguito si riportata una sintesi, si relaziona quanto richiesto.

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - cell. 333.3108933
e.mail: b.pertosa@gmail.com PEC: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



Sintesi del compendio descritto al “Lotto 1” della relazione depositata

Immobili ricadenti in zona tipizzata E4 (verde agricolo) nel vigente P.di F. del Comune di Vico del Gargano, costituiti da due fondi agricoli catastalmente censiti alle **p.lle 92 e 93 del foglio 27**, derivanti dal frazionamento n.1710.1/98 della originaria p.lla 69 (ex 30) di ha 10.03.28.

La p.lla 92 ha una superficie catastale di ha 02.14.02 mentre la p.lla 93 ha una superficie catastale di ha 00.39.52.

Entrambi le particelle, accessibili dalla Strada Vicinale Acqua del Porco, presentano una forma geometrica irregolare con accentuati dislivelli e risultano in parte edificate ed in parte incolte con vegetazione superficiale spontanea.

Nello specifico sulla p.lla 93 insiste la strada sterrata di accesso alle p.lle 92 (pignorata) e alle p.lle 94 e 95 (non oggetto di pignoramento), tutte destinate alla costruzione di vasche in cemento armato per l'accumulo di reflui di cui solo due realizzate, ed in particolare: quella riconducibile all'esecutato, ricade per intero sulla p.lla 92 pignorata; mentre l'altra di proprietà [REDACTED], ricade in parte sulle p.lle 92 e 93 pignorate, ed in parte sull'adiacente p.lla 94 non oggetto di pignoramento. “All. A - Ortofoto con catastale”

Con riferimento a quest'ultima vasca, si precisa che in sede di sopralluogo, l'esponente non debitore Signor [REDACTED] qualificatosi come proprietario, ha concesso l'accesso all'immobile e si è impegnato a trasmettere l'Atto di divisione dal quale risulterebbe che la vasca in oggetto è di sua esclusiva proprietà. (All. A.3 della Relazione di Stima - “Divisione”)

Dai riscontri emersi tra l'atto di divisione, i rilievi metrici e gli elaborati progettuali, si è potuto riscontrare che le vasche sono state costruite con una traslazione di circa mt. 7,00 rispetto al progetto, pertanto la vasca di proprietà [REDACTED], che sarebbe dovuta insistere sulla sola p.lla 94 (di proprietà esclusiva [REDACTED]), ricade di fatto in parte anche sulle



p.lla 92 e 93 oggetto di pignoramento. "All. B – Rilievo planimetrico vasche"

Nello stato di fatto le vasche, originariamente interrato, sono state trasformate in due capannoni per mezzo di sterramenti e di aperture di accesso praticate sulle pareti, e più precisamente:

1. **La vasca ricadente per intero sulla p.lla 92** (oggi censita d'ufficio in catasto urbano al foglio 27 p.lla 194 sub.1 con attribuzione di rendita presunta per omesso accatastamento dell'immobile) risulta adibita a deposito ed occupa una superficie lorda di mq.422,50 (mt. 25,00 x 16,90) con un'altezza utile interna di mt. 4,25.
2. **La vasca ricadente sulle p.lle 92, 93 e 94**, adibita anch'essa a deposito, occupa una superficie lorda totale di mq. 422,50 (mt. 25,00 x 16,90) di cui mq. 182,75 circa ricadenti sulla p.lla 92 pignorata, ed un'altezza utile interna di mt. 4,35.

Entrambe le vasche risultano parzialmente interrato, con le facciate principali fuori terra per consentire l'accesso agli immobili.

Considerata la traslazione delle vasche, l'immobile di proprietà di [REDACTED], attualmente trova unico accesso dalla p.lla 92 eseguita.

Vedasi il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi.

(All. B – Rilievo planimetrico vasche; All. C - "Rilievo Fotografico").

PROBLEMATICHE – COSTI

In relazione alle richieste di cui all'istanza dell'esponente, si evidenzia quanto segue:

- A) Esclusione dalla vendita dal "Lotto 1" della porzione di vasca detenuta dall'esponente non debitore ma ricadente su terreno pignorato.**

Per l'esclusione dalla vendita della parte di immobile appartenente al Sig. [REDACTED] necessita procedere alla preliminare identificazione catastale, così come anticipato in premessa.

Le vasche, infatti come si evince dai rilievi allegati alla CTU, risultano traslate di circa 7,00 mt. rispetto ai relativi confini catastali, ed in particolare la porzione di vasca reclamata dal Sig.

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - cell. 333.3108933
e.mail: b.pertosa@gmail.com PEC: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



█ insiste per circa 182,75 mq. sulle particelle oggetto del presente pignoramento.

Per la sua identificazione necessita eseguire un "Tipo Mappale con Frazionamento" a cui far seguire gli "Accatastamenti" definitivi, che nel caso specifico, risultando gli immobili e le loro porzioni ricadenti su particelle di ditte diverse, dovranno essere eseguiti come "*Unità Economicamente Unite ai soli fini fiscali*", caratterizzate dal rappresentare l'intero immobile, ma dall'aver distinte identificazioni catastali ed autonome redditualità tali da consentire il trasferimento e/o l'esclusione dalla vendita, delle sole porzioni interessate rispetto all'intero immobile.

Per l'aggiornamento dei predetti atti catastali, si stima un costo complessivo di €. 8.500,00 comprensivo dei tributi da versare all'Agenzia delle Entrate, così distinto:

- €. 7.000,00 come già computati alla pag.18 della Relazione di Stima depositata, comprendenti il Tipo Mappale e l'accatastamento delle porzioni di vasche ricadenti sulla p.lla 92.
- €. 1.500,00 per l'ulteriore accatastamento dovuto per la separazione ed identificazione della porzione di vasca detenuta dall'istante non debitore, ritenendo che le spese per il Tipo Mappale (già ricomprese nella precedente voce ed incidenti per la quota di €. 4.000,00) siano ora da ritenersi comuni e pertanto da ripartite tra le parti.

B) Separazione in distinto lotto del terreno oggetto di pignoramento di cui è comproprietario l'esponente non esecutato.

Il terreno catastalmente identificato al Foglio 27 p.lla 93, risulta in comproprietà per la quota di 1/3 degli intestatari delle p.lle 92, 94 e 95 ed è caratterizzato dalla presenza di una stradina sterrata di accesso comune alle suddette particelle. *All. D – Mappa Catastale*

Considerata la sua vocazione pertinenziale, nonché l'esiguo valore del terreno, si è ritenuto nella Relazione Peritale depositata includerla nel "Lotto 1", così come lo si ritiene tutt'oggi date le caratteristiche su esposte.

Ciò nonostante, qualora si ravvisi la necessità di doverlo separare per la costituzione di un distinto lotto, nulla osta alla sua costituzione, dato che la vasca oggetto di pignoramento,



anche se privata di un funzionale accesso carrabile, risulterebbe comunque raggiungibile dall'altro accesso posto sul retro del fondo. All. C – Elaborato Fotografico .

Per la separazione in distinto lotto del terreno identificato con al p.lla 93, di cui è comproprietario l'esponente non esecutato, si stima un costo di €. 3.000,00 necessario per il frazionamento e lo stralcio dalla p.lla 93 della quota di terreno su cui ricade parte della vasca realizzata dal Sig. [REDACTED].

Si precisa che tale importo risulterebbe nullo qualora si esegua l'accatastamento per l'identificazione della vasca di proprietà del Sig. [REDACTED], in quanto già ricompreso nelle spese di cui al precedente punto A.

VALORI ed IPOTESI DI COSTITUZIONE LOTTI

Per la stima dei Lotti, riportandosi integralmente al procedimento e attribuzione dei valori assegnati ai singoli cespiti, analiticamente descritti nella Relazione Peritale depositata in data 14/03/2018 a cui si rimanda, si ritiene opportuno riportare di seguito i valori relativi alle possibili diverse combinazioni di Lotti da porre a base d'asta.

Si precisa che l'ipotesi descritta nella "Soluzione A", riproduce integralmente il compendio descritto al "Lotto 1" della Relazione peritale depositata e si rende necessaria per un errore di riporto dovuto alla mancata decurtazione dall'importo finale indicato a base d'asta delle spese per rettifiche catastali a carico della procedura, pertanto il valore finale indicato a base d'asta di €. 99.700,00 con la presente dovrà ritenersi aggiornato ad €. 92.700,00 - fermo convalidando tutto quant'altro in CTU riportato.

IPOTESI "A"

Compendio invariato rispetto a quanto indicato nel "Lotto 1" della relazione di Stima depositata in data 14/03/2018 pertanto:

il "Lotto 1" da porre in vendita comprenderà: a) la quota di 1/1 del terreno con sovrastante immobile di cui all'originaria p.lla 92, compresa la porzione di vasca reclamata dal Sig. [REDACTED] ricadente sulle p.lla 92 e 93 oggetto di pignoramento; b) la quota di



1/3 del restante terreno in comproprietà di cui alla p.lla 93.

VALORE LOTTO A1

Valore di Mercato (valore del terreno + costo di costruzione delle vasche in c.a.)

vasca realizzata sulla p.lla 92		€.	126.750,00
vasca realizzata sulle p.lle 92 e 94	(quota pari a mq. 182,75)	€.	27.412,50
terreno p.lla 92		€.	10.701,00
terreno p.lla 93	(quota pari ad 1/3)	€.	<u>658,67</u>
	Sommano	€.	165.522,17

Adeguamenti e correzioni della stima:

• Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 165.522,17 x 25% =	€.	41.380,54
• Riduzione del valore per oneri di:			
- demolizione delle opere abusive per			
soppalco, wc e spogliatoio		€.	4.000,00
costruzione sulla copertura		€.	2.500,00
- chiusure accessi sui prospetti		€.	5.880,00
- rinterro vasche		€.	<u>12.000,00</u>
	Sommano	€.	65.760,54

Costi per regolarizzazioni:

• Riduzione per regolarizzazione catastale:			
Tipo Mappale e tributi		€.	4.000,00
Accatastamenti e tributi		€.	<u>3.000,00</u>
	Sommano	€.	7.000,00

Prezzo base = Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 165.522,17 - €. 65.760,54 - €. 7.000,00 = €. 92.761,63 che arrotondati sono pari a **€. 92.700,00**
(Euro novantaduemilasettecento/00)

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa
71121 - Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - cell. 333.3108933
e.mail: b.pertosa@gmail.com PEC: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



IPOTESI "B"

Esclusione dalla vendita della porzione di vasca detenuta dal Sig. [REDACTED] ricadente sulle p.lle pignorate.

L'intero compendio risulterà composto da:

"Lotto 1" da porre in vendita, comprendente a) la quota di 1/1 del terreno e della vasca di cui all'originaria p.lla 92, con esclusione della porzione di vasca reclamata dal Sig. [REDACTED] Elia ricadente sulle p.lla 92 e 93 oggetto di pignoramento; b) la quota di 1/3 del restante terreno in comune di cui alla p.lla 93.

VALORE LOTTO B1

Valore di Mercato (valore del terreno + costo di costruzione delle vasche in c.a.)

vasca realizzata sulla p.lla 92		€.	126.750,00
terreno p.lla 92	quota detenuta da [REDACTED]	€.	10.701,00
terreno p.lla 93	(quota pari ad 1/3)	€.	<u>658,67</u>
	Sommano	€.	138.109,67

Adeguamenti e correzioni della stima:

• Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 138.109,67 x 25% =	€.	34.527,42
• Riduzione del valore per oneri di:			
- demolizione delle opere abusive per soppalco, wc e spogliatoio		€.	4.000,00
costruzione sulla copertura		€.	2.500,00
- chiusure accessi sui prospetti	(quota di 1/2 di €5.880,00)	€.	2.440,00
- rinterro vasche	(quota di 2/3 di €12.000,00)	€.	<u>8.000,00</u>
	Sommano	€.	51.967,42



Valore di mercato dell'immobile al netto della quota per adeguamenti e correzioni

€. 138.109,67- €. 51.967,42 = €. 86.142,25 che arrotondati sono pari a **€. 86.100,00** (Euro ottantaseimilacent/00)

Costi per regolarizzazioni catastali da imputare a carico delle parti secondo quanto il GE. disporrà:

Regolarizzazione catastale di quota di immobile di proprietà ██████:		
Tipo Mappale e tributi	(quota di ½ di €. 4.000,00)	€. 2.000,00
Accatastamenti e tributi	(quota immobili ██████)	€. 1.500,00
Regolarizzazione catastale di quota di immobile di proprietà ██████:		
Tipo Mappale e tributi	(quota di ½ di €. 4.000,00)	€. 2.000,00
Accatastamenti e tributi	(quota immobili ██████)	€. 3.000,00
	sommano	€. 8.500,00

Prezzo base = Valore di mercato dell'immobile al netto della quota per adeguamenti e correzioni €. 86.100,00 - quota per regolarizzazioni catastali secondo quanto disposto dal GE

IPOTESI "C"

Esclusione dalla vendita della porzione di vasca detenuta dal Sig. ██████ e la separazione in distinto lotto del terreno detenuto in comproprietà.

L'intero compendio risulterà composto di due Lotti di cui:

"Lotto 1": comprendente: a) la quota di 1/1 del terreno e della vasca di cui all'originaria p.lla 92, con esclusione della porzione di vasca reclamata dal Sig. ██████ ricadente sulle p.lla 92 e 93 oggetto di pignoramento;

"Lotto 2": comprendente la sola quota di 1/3 del terreno in comproprietà di cui alla p.lla 93.

VALORE LOTTO C1

Valore di Mercato (valore del terreno + costo di costruzione delle vasche in c.a.)

vasca realizzata sulla p.lla 92		€. 126.750,00
terreno p.lla 92	quota detenuta da ██████	€. 10.701,00
	Sommano	€. 137.451,00

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - cell. 333.3108933
e.mail: b.pertosa@gmail.com PEC: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



Adeguamenti e correzioni della stima:

• Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 137.451,00 x 25% =	€. 34.362,75
• Riduzione del valore per oneri di:		
- demolizione delle opere abusive per soppalco, wc e spogliatoio		€. 4.000,00
costruzione sulla copertura		€. 2.500,00
- chiusure accessi sui prospetti	(quota di 1/2 di €.5880,00)	€. 2.440,00
- rinterro vasche	(quota di 2/3 di €.12.000,00)	€. 8.000,00
	Sommano	€. 51.802,75

Valore di mercato dell'immobile al netto della quota per adeguamenti e correzioni

€. 137.451,00- €. 51.802,75 = €. 85.648,25 che arrotondati sono pari a **€. 85.600,00** (Euro ottantacinquemilaseicento/00)

Costi per regolarizzazioni catastali da imputare a carico delle parti secondo quanto il GE. disporrà:

Regolarizzazione catastale di quota di immobile di proprietà ██████:		
Tipo Mappale e tributi	(quota di 1/2 di €. 4.000,00)	€. 2.000,00
Accatastamenti e tributi	(quota immobili ██████)	€. 1.500,00
Regolarizzazione catastale di quota di immobile di proprietà ██████:		
Tipo Mappale e tributi	(quota di 1/2 di €. 4.000,00)	€. 2.000,00
Accatastamenti e tributi	(quota immobili ██████)	€. 3.000,00
	sommano	€. 8.500,00

Prezzo base = Valore di mercato dell'immobile al netto della quota per adeguamenti e correzioni €. 85.600,00 - quota per regolarizzazioni catastali secondo quanto disposto dal GE



VALORE LOTTO C2Valore di Mercato del terreno

terreno p.lla 93	(quota pari ad 1/3)	€.	<u>658,67</u>
	Sommano	€	658,67

Adeguamenti e correzioni della stima:

• Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 658,67 x 25% =	€.	164,67
	Sommano	€.	164,67

Non necessitano costi per adeguamenti catastali in quanto già ricompresi nella precedente attività di identificazione catastale delle vasche.

Prezzo base = Valore di mercato dell'immobile - quota per adeguamenti e correzioni

€. 658,67 - €. 164,67 = €. 494,00 che arrotondati sono pari a €. **500,00** (Euro cinquecento/00)

.....oo0oo.....

Il sottoscritto CTU con la presente relazione integrativa, che si compone di n. 13 pagine e n. 4 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A : Rilievo catastale su ortofoto;
- Allegato B: Rilievo planimetrico delle vasche;
- Allegato C: Elaborato fotografico;
- Allegato D: Estratto di Mappa Catastale;

Con osservanza.

Foggia, lì 29.12.2020

Il C.T.U.
Arch. Pertosa Biagio Ciro

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - cell. 333.3108933
e.mail: b.pertosa@gmail.com PEC: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it

