

TRIBUNALE DI LUCERA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **136/01**, promossa da

Banca di Roma s.p.a.

contro



Relativa al supplemento di perizia del 06/06/2013

Giudice Per Le Esecuzioni :Dott.ssa G. Stano
C.T.U: Architetto Livio Vigilante

Udienza 12/12/2013

1.0 PREMESSA

Con provvedimento del 09/10/2012 il G.E. Dr.ssa G. Stano, disponeva la comparizione del sottoscritto, arch. Livio Vigilante, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia, con studio in Torremaggiore al Corso Matteotti, 2, per valutare l'eventuale adeguamento della stima dell'esecuto a seguito di approvazione di variante al P.R.G. –zona P.I.P.-. Nel predetto provvedimento il G.E. poneva al sottoscritto il quesito (n.1) di seguito trascritto:

“ritenuto opportuno, alla luce delle sopravvenute decisioni amministrative, disporre supplemento di perizia per verificare se la stima dell'esecuto necessiti di adeguamento alle nuove potenzialità di edificazione e sviluppo dell'area su cui insiste il compendio immobiliare pignorato e, in caso affermativo, procedere a detto adeguamento” in virtù delle deliberazioni del Consiglio Comunale n.48 del 02/08/2006, n.40 del 09/08/2007 e n.45 del 09/10/2009 che approvava una variante al P.R.G. – zona P.I.P. che abilita all'intervento edilizio diretto sul lotto minimo di mq.1000. L'indice di utilizzazione fondiaria massima è $I_f=0,5$ mq/mq. L'altezza massima consentita è $H=10$ mt. (norme tecniche di attuazione, art.3.9, allegato alla delibera n.40 del 09/08/2007) e consente la realizzazione di “attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi ed attività a queste assimilabili e complementari” (norme tecniche di attuazione). Alla udienza del 06/06/2013 proveniente da precedente rinvio, il sottoscritto compariva innanzi al G.E. Dott.ssa G. Stano e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dell'ulteriore "quesito"(n.2), di seguito trascritto :

“ Esaminati gli atti e i documenti di causa determini il CTU la stima dei beni pignorati di cui all'ordinanza 09/10/2012 facendo riferimento ai termini di individuazione dei beni di cui alla stessa ordinanza, tenendo conto della variante di PRG intervenuta nelle more del processo esecutivo”

Per espletare il mandato e depositare una relazione scritta il G. E. concedeva 60 giorni a partire dal 17/06/2013, tenendo conto della sospensione dei termini feriali. La procedura veniva rinviata all'udienza del 12/12/2013.

2.0 OPERAZIONI PERITALI

Con fax del 12/06/2013 e posta certificata (Allegato n°1) il sottoscritto invitava le parti a presenziare all'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 17/06/2013 ore 10,00;

- In data 17/06/2013 alle ore 10,00 iniziavano le operazioni peritali, alla presenza del sig. ██████████ nipote della debitrice esecutata, delegato verbalmente dalla stessa e noto personalmente al sottoscritto per conoscenza personale.

Tali operazioni peritali sono consistite in rilievi fotografici per la definizione dello stato dei luoghi esistenti e chiuse alle ore 12,30 rinviando per il prosieguo al 13/08/2013 alle ore 10,00 con invito anche tramite fax e posta certificata (Allegato n.2 Verbale di sopralluogo n.1 e 2).

- In data 13/08/2013 alle ore 10,00 proseguivano le operazioni peritali, sempre alla presenza del sig. ██████████.

Tali operazioni peritali, consistite in rilievi metrici per la definizione dell'esatta consistenza degli immobili esistenti sono state chiuse alle ore 12,35.

3.0 BREVE EXCURSUS DEI FATTI

Il sottoscritto dopo aver effettuato i sopralluoghi, esaminato gli atti catastali, gli atti urbanistici e delibere ritiene opportuno data la complessità della situazione relativa allo stato dei luoghi in conseguenza delle modifiche intervenute successivamente alla perizia di cui al provvedimento del 25/10/06 redatta dal sottoscritto, fare un breve excursus dei fatti, riportando anche alcuni elaborati catastali per una immediata lettura (All.n.6c, 7 e 8a) . Nella perizia del 25/10/06 veniva posto il seguente quesito *“Riferisca sulla proprietà della particella n.717, foglio 52, ed in particolare se la stessa corrisponde al bene pignorato dal creditore procedente, nonché gli esatti confini catastali, reali e l'estensione della particella stessa “..omissis”*.

La risposta al quesito era la seguente:

“ Per quanto concerne la titolarità della proprietà della particella 717 di Ha 1.21.81 si evince dalle visure catastali allegare che l'attuale particella 717 comprende :

- *la p.lla 717 di Ha 0.50.00 acquistata in data 07/02/1976 con rogito Nt. Fascia;*
- *la p.lla 727 di Ha 0.61.73 acquistata in data 20/04/1978 con rogito Nt. Di Biase;*
- *la p.lla 1053 di Ha 0.10.08 acquistata in data 10/09/1986 con rogito Nt. Di Biase;*

per un Totale Ha 1.21.81 (allegato n.6c planimetria catastale e visura della p.lla 717 all.n.6; visura delle p.lle sopresse 1053 e 727 rispettivamente allegati n. 6a e n. 6b).

In ordine alla superficie della particella 717 è opportuno precisare quanto segue:

la particella 727(Allegato n.7: planimetria antecedente il frazionamento), costituente parte della 717, è stata oggetto di frazionamento n° 40/84 per l'esproprio inerente la realizzazione di un tronco fognante generando le seguenti particelle (All.n.8: frazionamento evidenziato con colore e Allegato 8a: dimostrazione grafico del frazionamento) :

- *particella 727 di Ha 0.41.90;*
- *particella 895 di Ha 0.07.20 (tronco fognante);*
- *particella 896 di Ha 0.12.63;*

Le particelle 895 e 896 anche se riportate in mappa non sono mai state registrate nell'archivio censuario del catasto, e pertanto mai defalcate dalla particella madre (727) di Ha 0.61.73 , lasciando di conseguenza invariata l'originaria superficie catastale della stessa, la quale anziché essere di Ha 0.41.90(come da frazionamento allegato) risulta essere di Ha 0.61.73

Successivamente è stato redatto tipo mappale n° 668/92 (Allegato n.9) per l'inserimento in mappa degli immobili oggetto di perizia.

Con tale atto di aggiornamento catastale il tecnico redattore provvedeva alla fusione delle particelle di proprietà anzidette, ovvero delle particelle 717 di Ha 0.50.00, la 1053 di Ha 0.10.08, la 727 di Ha 0.61.73 non tenendo conto in tale atto che la particella 727 aveva subito una diminuzione di superficie in seguito al frazionamento n° 40/84 non registrato, di cui si è detto innanzi. Per effetto del descritto errore, quindi, è stata dichiarata una superficie catastale di Ha 1.21.81 anziché di Ha 1.01.98 scaturita da Ha 1.21.81-(Ha 0.07.20 +Ha 0. 12.63)= Ha 1.01.98.

Da quanto precisato si deduce, pertanto, che la esatta superficie catastale particella 717 oggetto di pignoramento (riportata in mappa .Allegato n° 6c) doveva essere di Ha 1.01.98 determinata dalla sommatoria delle superficie della particella 717 di Ha 0.50.00, la particella 1053 di Ha 0.10.08 e la particella 727 di Ha 0.41.90 .

Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati tecnici, il sottoscritto effettuava in data 10/03/07 operazioni topografiche consistenti in rilievi metrici per la definizione dell'esatta estensione dell'attuale particella n.° 717 e dei confini catastali, reali e per l'estensione della particella stessa ...omissis

Dopo aver eseguito il sopralluogo e gli opportuni rilievi metrici e topografici il sottoscritto fa presente quanto segue:

- 1) in merito alla descrizione sopra sottolineata , si evidenzia che si è ritenuto opportuno, nel descrivere lo stato dei luoghi, che per poter accedere nel bene pignorato è necessario attraversare sia la particella 1713 del foglio 52 (di proprietà del Comune di Torremaggiore, dove è posto il recinto di ingresso, prospiciente strada di lottizzazione P.I.P. essendo l'unico ingresso) e successivamente le particelle 896 di proprietà del Cipriano e non dell'E.A.A.P. , così come riportato nel ricorso e la 895 di proprietà dell' E.A.A.P.*
- 2) Per quanto concerne sull'esattezza dei confini catastali, reali e l'estensione della particella “ omissis “.*

*Pertanto dopo aver esaminato gli atti catastali, si ribadisce che **l'estensione catastale** della particella 717 non corrisponde a quella riportata erroneamente nella visura catastale di Ha 1.21.81 (allegato n.6), bensì doveva riportare una superficie di Ha 1.01.98 con i seguenti confini catastali :*

Elenco delle particelle confinanti con la particella 717.

Ditta Catastale	Foglio	Particella	Superficie		
			ha	are	ca
	52	777		25	51
	52	776		7	33
	52	719		62	13
	52	66		79	22
	52	526		61	72
	52	1772		54	47
	52	885		1	42
(E.A.A.P.)	52	884		1	98
(E.A.A.P.)	52	886			35
ditta catastale non esistente agli atti (E.A.A.P.)	52	895			

con relativa planimetria catastale (Allegato n.10) che ne identifica le particelle e l'elenco delle visure catastali delle ditte confinanti. (Allegato 11,11a..11h.)

2) Per quanto riguarda il compendio pignorato si ribadisce che il bene stimato risulta essere solo quello della particella 717 così come risulta da perizia già depositata, escluso le particelle 1713, 896 e 895 non oggetto di esecuzione, ma semplicemente di passaggio.

La discordanza riscontrata è limitata alla superficie di pertinenza, verde attrezzato, prato e parcheggio.

Tale discordanza, come su esposto, è sorta da un mero errore tecnico in quanto il frazionamento n.40/84 all'epoca della redazione del tipo mappale n. 668/92 ancora non risultava essere registrato agli atti. "omissis"

Pertanto, premesso quanto sopra, e stante ai prezzi già indicati nella precedente perizia di cui al punto 8, (Ordinanza del 14/11/2002) si stima il più probabile valore del cespite pignorato nel modo seguente:

Ristorante

Della consistenza lorda pari a:

- Piano terra e 1° piano: dimq. 1.580,90 x Euro 1.400,00 = **Euro 2.213.260,00**
 - Piano terra : di mq. 415,00 x Euro 150,00 = **Euro 62.250,00**
- Totale Euro 2.275.510,00**

Albergo

Della consistenza lorda pari a:

- Primo piano: di mq. 227,00 x Euro 350,00 = **Euro 79.450,00**

Mansarda in 2° piano

Della consistenza lorda pari a:

- Secondo piano: di mq. 147,60 x Euro 250,00 = **Euro 36.900,00**

Pertinenze

- Piscina e spazio circostante

Della consistenza lorda pari a:

mq. 850,00 x Euro 150,00 = **Euro 127.500,00**

Deposito

Della consistenza lorda pari a:

- Piano terra : di mq. 141,90 x Euro 300,00 = **Euro 42.570,00**

- Piano terra : di mq. 147,20 x Euro 150,00 = **Euro 22.080,00**

Verde attrezzato, prato, e parcheggio (superficie rideterminata)

Della consistenza lorda pari a:

mq. 6.850,45 x Euro 30,00 = **Euro 205.513,50**

Totale Euro 2.789.523,50

In sede di sopralluogo e dai rilievi topografici eseguito si è riscontrato che sono state realizzate nuove opere, così come si evince dall'elaborato N°12 allegato.

“omissis.”.

Tanto sinteticamente venne riportato in perizia e per un'immediata lettura si riportano i grafici allegati n.6c,7 e 8a.

ACCERTAMENTI

Il sottoscritto dopo gli opportuni accertamenti fa presente quanto segue:

A) Successivamente alla perizia di cui al provvedimento del 25/10/06 sono state eseguite le seguenti **opere**:

- 1) Completamento con finiture di pregio di camere albergo in 1° piano stimate nel precedente provvedimento come opere a rustico pari ad €350,00/mq. rese agibile con **Autorizzazione di Agibilità** rilasciata in data 05/11/2007 prot. n.16781 su richiesta del sig. ██████████ in data 26/10/2007 (All. n.3- Foto n.4,5,6,7)

Inoltre, si fa presente che la suindicata Autorizzazione di Agibilità è stata rilasciata per i seguenti locali:

- **piano terra:** n° 2 (due) saloni per ristorazione, locali cucine, locali depositi, locali per servizi igienici ed opere pertinenziali con annessa abitazione per personale di custodia;

- **primo piano:** N° 8 (otto) camere d'albergo dotate di servizio igienico interno;
 - **primo piano:** N° 1 (una) sala-ristorante con annessa cucina e servizi igienici;
 - **primo piano:** N° 1 (una) abitazione di due camere oltre gli accessori per residenza del personale direttivo;
- 2) Realizzazione di sala all'aperto mediante riempimento della preesistente piscina in parte con terreno per messa a dimora di alberi e restante parte rifinita con pavimento tipo grès, coperta con struttura in legno lamellare. Stimata nella prima perizia (provvedimento del 2002) come **pertinenza-piscina e spazio circostante** per un valore pari ad €.150,00/mq; . Successivamente nel provvedimento del 25/10/06 segnalai le nuove opere eseguite con copertura in legno lamellare ed indicandole nell'allegato n.12, senza aggiornare il valore in quanto non richiesto nel quesito posto. Dagli atti rilasciati dall'U.T.C. l'opera risulta realizzata con permesso di costruire n.41 del 14/03/2006 di ***“Progetto per la realizzazione di una copertura al giardino d'inverno”*** e collaudata in data 07/05/2007; in proposito si evidenzia che tale permesso di costruire è stato rilasciato al sig. ██████████ in qualità di Amministratore unico della ditta ██████████ (All. n.4,4a e 4b-Foto n.1,2,3), priva di ultimazione lavori.
- 3) Realizzazione di spazio per aperitivi, cerimonie, ecc, della superficie di mq.200,00 coperto con tensostruttura e arredo di fontana stimate nel precedente provvedimento come area a verde attrezzato pari ad €.30,00/mq. (Foto n.8)
- B)** Relativamente alla particella 717 della superficie catastale di Ha 1.01.98, riportata nella precedente perizia del 25/10/06 *“escluso le particelle 895 di (Ha 0.07.20 - tronco fognante) e 896 (di Ha 0.12.63 in ditta ██████████ oggetto di frazionamento della particella madre 727 di Ha 0.61.73), si evidenzia che in tale perizia non erano state ricomprese le p.lle 895 e 896, in quanto, anche se riportate in mappa non erano state registrate nell'archivio censuario del catasto.* In proposito si fa presente che il sottoscritto ha effettuato nuove visure catastali e planimetria catastale, da cui sono state riscontrati degli

aggiornamenti che hanno determinato una nuova situazione dello stato dei luoghi e precisamente:

Allo stato attuale le visure delle particelle 896 e 895, riportano -NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA-. (All.n.5e6.) Tale operazione ha ricomposto l'originaria particella 717 di *Ha 1.21.81* (*p.lla 727 di Ha 0.61.73* + *p.lla 717 di Ha.0.50.00* + *p.lla 1053 di Ha 0.10.08*) annullando di fatto il frazionamento eseguito sulla particella 727 come già ampiamente descritto. (All.n.7e8.).

In definitiva è stata eliminata la p.lla 895 sulla quale era previsto il tronco fognante dell' E.A.A.P. che a seguito di sopralluogo eseguito in data 13.08.2013 risultava in esercizio.

- B)** Relativamente al quesito (n.1) posto con la ordinanza del 09/10/2012 di seguito trascritto ” ***alla luce delle sopravvenute decisioni amministrative, per verificare se la stima dell'esecuto necessita di adeguamento alle nuove potenzialità di edificazione e sviluppo dell'area su cui insiste il compendio immobiliare pignorato e, in caso affermativo, procedere a detto adeguamento***” in virtù delle deliberazioni del Consiglio Comunale n.48 del 02/08/2006, n.40 del 09/08/2007 e n.45 del 09/10/2009 che approvava una variante al P.R.G. – zona P.I.P. che abilita all'intervento edilizio diretto sul lotto minimo di mq.1000. L'indice di utilizzazione fondiaria massima è $I_f=0,5$ mq/mq. L'altezza massima consentita è $H= 10$ mt. (norme tecniche di attuazione, art.3.9, allegato alla delibera n.40 del 09/08/2007) e consente la realizzazione di attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi ed attività a queste assimilabili e complementari (norme tecniche di attuazione), il sottoscritto da quanto sopra evidenziato al punto B) ha inoltrato presso l'U.T.C. Sezione Urbanistica istanza di rilascio di documentazione tecnica, (All.n.9,10) delibere, (All.n.11,12,13,14,15,16,17, e18) e certificato di destinazione urbanistica dell'area interessata (All.n.19) che così riporta:



COMUNE DI TORREMAGGIORE

PROVINCIA DI FOGGIA
SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA

PROT. 14137 / 2013

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Vista la legge n. 127 del 15/5/1997 ;

Vista la richiesta del **Arch. VIGILANTE Livio, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Lucera**, con studio in Torremaggiore (FG) alla via C.so Matteotti n. 2 ,



CERTIFICA

ai sensi dell'art.30 del T.U. del 06.06.01 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, che, salvo errori rinvenuti dalla trasposizione e lettura in scala su mappa catastale dei limiti delle previsioni di P.R.G., il fondo rustico riportato in catasto terreni dell'agro di Torremaggiore al:

Foglio 52	Particella 717
-----------	----------------

della superficie catastale complessiva di **Ha 1.21.81**, è contestualmente compreso nelle seguenti zone del PRG vigente :

- 1) **Parzialmente nella preesistente zona "D"- Piano Insediamenti Produttivi** - lotto industriale n. 54, con i seguenti parametri urbanistici :

If = 3 mc/mq
Q= 55%
H (indice copertura)
H max = m10

- 2) **Parzialmente nella recente "Variante Specifica per gli Insediamenti Produttivi"** approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 45 del 09 Ottobre 2009 e definitivamente approvata dalla Giunta Regionale con Delibera n° 1459 del 17 Luglio 2012. ed in particolare nella **"zona per insediamenti terziari di completamento"**, **normata dall'art. 3.9. delle NTA**, che comunque resta esterna all' "Area del 1° Comparto di Attuazione".

La norma prevede che in detta zona *"le attività ammesse sono quelle commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi ed attività a queste assimilabili e complementari ; sono confermati i pubblici esercizi preesistenti all'adozione della presente Variante Specifica ; è ammessa la residenza di servizio e guardiania entro i limiti indicati al successivo Art. 3.14"*.

Lotto minimo di 1.000 mq.

If = 0,5 mq/mq.

H max = m 10

Obbligo di parcheggi pertinenziali = n°1 p.a./30 mq

N.B. Si evidenzia che la **particella catastale 717 di cui al Foglio 52**, di cui all' istanza in epigrafe, pur ricadente contestualmente nelle predette zone di PRG , è riportata nel **Catasto Terreni** come **"ente urbano"** e nel **Catasto Fabbricati**, con relativi sub1 e 2, con le rispettive categorie **D2 e A3**.

Dalla lettura delle deliberazioni si hanno i seguenti deliberati.

- **Deliberazione Consiglio Comunale n.48 del 02/08/2006**, avente ad oggetto **VARIANTE AL PRG-ZONA P.I.P.** il cui deliberato prevede:

1. di adottare la presente variante generale del P.I.P., costituita dagli elaborati tecnico-progettuali appresso elencati:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tav.1-ambito della variante in relazione alle previsioni del P.R.G. vigente;
- Tav.2-ambito della variante in relazione allo stato di fatto aereo fotogrammetrico;
- Tav.3-ambito della variante e zonizzazione urbanistica di progetto;
- Tav.4- ambito della variante e misure fondiari;
- Tav.5-Piano Urbanistico esecutivo: schema particolareggiato del 1° Comparto di attuazione;
- Tav.6-Piano Urbanistico esecutivo: Assetto catastale e ditte interessate;
- Tav.7-Piano Urbanistico esecutivo: limiti di edificabilità dei lotti;
- Tav.8-Piano Urbanistico esecutivo: schema delle reti di urbanizzazione primaria

Deliberazione Consiglio Comunale n.40 del 09/08/2007 avente ad oggetto **CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI VARIANTE P.R.G., SPECIFICA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-APPROVAZIONE VARIANTE P.R.G., SPECIFICA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI** il cui deliberato prevede oltre all'elenco delle tavole, gli articoli che regolano gli interventi delle singole zone. Nello specifico l'immobile oggetto di compendio è regolato dall'art. 3.9. delle NTA come richiamato nel certificato di destinazione urbanistica.

La tavola n.3 definisce l'ambito della variante e le aree interessate al nuovo P.I.P.. nella quale risulta ubicata anche la p.lla 717 oggetto di perizia. (All. n. 14)

- **Deliberazione Giunta Regionale n. 736 del 05/05/2009** nella quale si approva la variante al PRG del Comune di Torremaggiore adottata con Del. di C.C. n.48 del 02/08/2006.

- **Deliberazione Consiglio Comunale** n.45 del 09/10/2009 nella quale delibera di
 1. adeguarsi, ai sensi e per gli effetti dell'art.16 della Legge regionale 56/80, alle prescrizioni richiamate nel parere del C.U.R., n.9/2009, di cui alla delibera di Giunta Regionale n.736 del 5 maggio 2009, avente ad oggetto: *”Comune di Torremaggiore, variante al P.R.G. per aree da destinare ad insediamenti produttivi”- Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 2 agosto 2006, che si allega parte integrante e sostanziale;*
- **Deliberazione Giunta Regionale n. 1459 del 17/07/2012** che approva definitivamente una variante al P.R.G. per area da destinare ad insediamenti produttivi, nella quale nel paragrafo **Vincolistica** a pag.28296 del BURP n.117 del 7/8/2012, definisce l'ambito della variante che di seguito si trascrive: *La variante in questione, è stata sottoposta alla istruttoria tecnica da parte del Servizio urbanistica che ha ritenuto di poter condividere quanto proposto dal Comune di Torremaggiore limitatamente all'area indicata come “Primo Comparto di Attuazione” (ha 30,00 circa) che sostanzialmente comporta il raddoppio del PIP esistente in continuità con l'area produttiva, ed all'area indicata con la tipizzazione di “Zona per insediamenti terziari di completamento”*

Il sottoscritto dalle suddette deliberazioni di variante al P.R.G e certificato di destinazione urbanistica, **ha constatato** che l'area oggetto di perizia ricade parzialmente nella preesistente zona “D” per una superficie di mq Ha. 0.58.26 e restante parte nella recente “Variante Specifica per gli Insediamenti Produttivi , ed in particolare nella **“zona per insediamenti terziari di completamento”** esterna all' ”Area del 1° Comparto di Attuazione” per una superficie di mq.6.355 così come rappresentata nell' elaborato di variante specifica (versione controdedotta) Tav. n° 5, delimitate con tratteggio di colore marrone per l'area parzialmente preesistente zona “D” già destinata a Piano degli Insediamenti Produttivi e restante parte delimitata col colore marrone chiaro con dicitura, Zona per insediamenti terziari di completamento.

4.0 RISPOSTA AI QUESITI

Sulla scorta della nuova planimetria catastale e dagli elaborati tecnici del P.I.P. del PRG e delle nuove opere eseguite, nonché da quanto prescritto dal certificato di destinazione urbanistica, il sottoscritto relativamente al quesito (n.1) *” alla luce delle sopravvenute decisioni amministrative, per verificare se la stima dell’esecuto necessiti di adeguamento alle nuove potenzialità di edificazione e sviluppo dell’area su cui insiste il compendio immobiliare pignorato e, in caso affermativo, procedere a detto adeguamento”* ha potuto verificare che la stima dell’esecuto **necessiti di adeguamento alle nuove potenzialità di edificazione e sviluppo dell’area su cui insiste il compendio immobiliare pignorato,** procedendo a detto adeguamento come in appresso riportato.

Dalle considerazioni su esposte, per quanto concerne le *potenzialità di edificazione* dell’area parzialmente ricadente nella zona “D” del P.I.P. punto 1) del certificato di destinazione urbanistica, si evidenzia che dai rilievi eseguiti corrisponde alla superficie di mq. **5.826** (compreso le p.lle 985 e 896), avente i parametri di edificazione come da certificato di destinazione urbanistica. Si fa presente che parte del deposito n. 3 rientra nell’area suindicata, la cui superficie di mq. 145,30 ai fini del valore dell’area verrà detratta ottenendo una superficie pari a $\text{mq.} 5.826 - \text{mq.} 145,30 = \text{mq.} 5.680,70$. Per cui si ottiene una superficie con potenzialità di edificazione pari a $\text{mq.} 5.680,70$ (All. n. 22), con i seguenti parametri urbanistici:

$$I_f = 3 \text{mc/mq}$$

$$Q = 55\% \text{ (indice di copertura)}$$

$$H_{\text{max}} = \text{m.} 10.$$

Pertanto è possibile a fronte della superficie di mq. 5.680,70 realizzare:

$$I_f = 3 \text{mc} \times 5.680,70 = \text{mc.} 17.042,10;$$

$$Q = 55\% \text{ di } 5.680,70 = \text{mq.} 3.124,38$$

Del ché si deduce che l’area da destinare a parcheggi , verde e strade risulta essere:

$$\text{mq.} 5.680,70 - 3.124,38 = \text{mq.} 2.556,32.$$

Per quanto riguarda le **potenzialità di edificazione** della restante superficie interessata, ossia di mq. 6.355 scaturita da mq.12.181-mq.5.826, di cui al punto 2) del certificato di destinazione urbanistica risulta essere:

Lotto minimo di 1.000 mq.

If= 0,5 mq/mq

Hmax = m.10

Pertanto è possibile a fronte della superficie di mq. 6.355 realizzare:

n. 6 lotti ;

If= 6.355,00x0,5= 3.177,50 mq/mq per un'altezza max di 10m.

Relativamente al quesito (n.2) posto: “ **Esaminati gli atti e i documenti di causa determini il CTU la stima dei beni pignorati di cui all’ordinanza 09/10/2012 facendo riferimento ai termini di individuazione dei beni di cui alla stessa ordinanza, tenendo conto della variante di PRG intervenuta nelle more del processo esecutivo**”, il sottoscritto relativamente alla p.lla 717, oggetto di pignoramento, avente una superficie catastale di Ha 1.21.81 ha ritenuto opportuno, per valutare l’attuale compendio, tener conto dello stato dei luoghi con riferimento alle opere esistenti ed infine alla **potenzialità di edificazione**.

• DETERMINAZIONE DEL VALORE

Diversi sono i parametri che intervengono nella valutazione di un bene.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea legge economica della domanda e dell’offerta. In altri termini, il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Nel nostro caso, cui il bene è un immobile per attività produttive, bisogna fare alcune considerazioni. Si dovrà tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli attuali prezzi del mercato corrente di immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto della presente relazione.

In generale per quanto concerne i fabbricati, i fattori intrinseci considerati sono: il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, lo stato di conservazione e l'estensione effettiva.

Fattori estrinseci considerati sono invece: la salubrità del luogo, la relativa distanza dal centro di Torremaggiore ed il grado di urbanizzazione della zona interessata, infine la presenza di servizi pubblici e privati sulla zona.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi estimativi adottabili per la ricerca del più probabile valore di mercato, il sottoscritto considera il procedimento di stima sintetico-comparativo a questi bisogna aggiungere o sottrarre il valore derivante dalla valutazione dei fattori intrinseci ed estrinseci.

Nel caso in oggetto si è ritenuto utile seguire il criterio di indagine di mercato in considerazione della notevole complessità della situazione riguardante il complesso in oggetto e della differente tipologia dei fabbricati costituenti lo stesso.

Tenuto conto anche che l'immobile risulta in parte ubicato in zona "D" - P.I.P. di P.R.G., e restante parte a "zona per insediamenti terziari di completamento" a circa 1Km. dal centro urbano, e dalle ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, è emerso il valore venale dell'immobile oggetto di stima riferito all'attualità ed il livello di commerciabilità consideratosi "buono" in virtù dei fattori estrinseci sopra descritti. Da una indagine di mercato, visto la zona ove è ubicato il cespite pignorato e da compravendite effettuate nella stessa zona, si è determinato il valore di mercato al metro quadrato che distintamente per le varie *opere realizzate* e della *potenzialità di edificazione* risulta così determinato:

Premesso quanto sopra, e stante ai prezzi di mercato si stima il più probabile valore del cespite pignorato (All.n.21) nel modo seguente:

1) Per le opere esistenti

1.a- Ristorante (con Autorizzazione di Agibilità)

Della consistenza lorda pari a:

- Piano terra e 1° piano(sale): mq. 1.580,90x € 1.400,00=€ **2.213.260,00**
- Piano terra (portici, magazzini, ecc.):mq. 415,00x €. 500,00= €. **207.500,00**

1.b- Albergo (con Autorizzazione di Agibilità)

Della consistenza lorda pari a:

- Primo piano: (Completo di finiture):mq. 227,00x €. 1.000,00 = €. **227.000,00**

1.c- Mansarda in 2° piano

Della consistenza lorda pari a:

- Secondo piano: mq. 147,60 x €. 250,00 = €. **36.900,00**

1.d- Pertinenze: (Con Permesso di costruire)

***Ex Piscina con copertura lamellare
in legno e spazio aperto circostante
per ricevimenti e manifestazioni, ecc.***

Della consistenza lorda pari a: mq. 919,00 x €. 300,00= €. **275.700,00**

1.e- Deposito n.1,2 e 3(con Autorizzazione di Agibilità)

Della consistenza lorda pari a:

- Piano terra n1,2,3: mq.289,10 x €. 300,00= €. **86.730,00**

***1.f- Realizzazione di spazio aperto per
aperitivi, cerimonie, con arredo di
fontana coperto con tensostruttura.***

Della consistenza lorda pari a: mq.200,00 x €. 150,00.....= **Euro 30.000,00**

1.g- Edificio adibito ad abitazione a piano rialzato e locali di sgombero in 1° piano

Della consistenza lorda appresso indicata:

-Piano rialzatodi mq. 109,25

- (con ragguaglio della superficie

della veranda pari a 1/4).. di mq. 2,80

Totale sup. lorda mq. 112,05 x € 750,00=€. **84.000,00**

Piano primo...di mq. 109,25

- (con ragguaglio della superficie

della veranda pari a 1/4).. di mq. 2,80

Totale sup. lorda mq. 112,05 x € 600,00=€. **67.200,00**

Sommano Euro 3.228.290,00

***Si fa presente che la determinazione dell'attuale valore delle opere esistenti
rispetto alla prima perizia risulta maggiore, in quanto sono state realizzate le
seguenti opere:***

- *completamento di finiture di cui al punto 1.b;*
- *copertura lamellare ex piscina di cui al punto 1.d;*
- *realizzazione di spazio aperto per aperitivi di cui al punto 1.f;*

Con riferimento al bene 1.g il sottoscritto fa presente che per mero errore materiale, nella prima perizia di valutazione, pur avendo provveduto alla descrizione dello stesso, ha omissso la valutazione e pertanto nella determinazione del valore del lotto unico da porre in vendita (come risultante dalla somma dei singoli beni) non si è tenuto conto del valore del bene in oggetto.

2) Per l'Area ricadente parzialmente nella zona "D" del P.I.P

di cui al punto 1) del certificato di destinazione urbanistica: *della superficie di mq.5.826,00* con i seguenti parametri urbanistici:

$$I_f = 3mc/mq$$

$$Q = 55\% \text{ (indice di copertura)}$$

$$H_{max} = m.10.$$

Pertanto a fronte della superficie di mq. 5.680,70 (detratta della superficie parte magazzino=145,30mq.) è possibile realizzare:

$$I_f = 3mc \times 5.680,70 = mc.17.042,10;$$

$$Q = 55\% \text{ di } 5.680,70 = mq.3.124,38;$$

Del chè si deduce che l'area da destinare a parcheggi, verde, strade e distacchi risulta essere:

$$mq. 5.680,70 - 3.124,38 = mq.2.556,32.$$

Determinando un valore medio della suindicata superficie edificabile di:

$$mq.3.124,38 \times \text{€} . 70,00 = \text{€} . \mathbf{218.706,95} ; \text{ mentre per la restante superficie a verde, pavimentazione, ecc. pari a } mq. 2.556,32 \times \text{€} . 40,00 = \mathbf{102.252,80}.$$

Il tutto come elaborato grafico esplicativo allegato n. 22.

3) Per l'Area ricadente in "zona per insediamenti terziari di completamento"

di cui al punto 2) del certificato di destinazione urbanistica: *della superficie di mq.6.355,00* con i seguenti parametri urbanistici:

Lotto minimo di 1.000 mq.

If= 0,5 mq/mq

Hmax = m.10

Pertanto a fronte della superficie di mq. 6.355 è possibile realizzare:

-n. 6 lotti ;

-If= 6.355x0,5= 3.177,50 mq/mq per un'altezza max di 10m.

Pertanto calcolando la superficie coperta esistente (p. terra) e precisamente:

-Ristorante e servizi : mq. (1.355+415)=..... mq.1770,00

- Copertura giardino d'inverno (Ex piscina)=mq. 919,00

-Depositi n.1,2, e 3 (al netto di mq.145,30 già valutato

al punto 1) ricadente parzialmente nella zona "D" del P.I.P.) =.. mq. 143,80

-Abitazione p. rialzato =..... mq. 109,25

- Tensostruttura =.....mq. 200,00

Si ottiene una superficie coperta pari a mq.3.142,05

Dalla differenza tra l'area edificabile (If) e l'area coperta realizzata si ottiene una possibile ulteriore area edificabile disponibile pari a: mq (3.177,50 - 3.142,05)= mq.35,45.

A tutto ciò va considerata l'utilizzo dell'altezza di 10 m. che i manufatti esistenti potrebbero usufruire. A tal fine poiché gli immobili esistenti avrebbero la possibilità di sopraelevare di un altro livello o ricostruiti fino al raggiungimento dei m.10,00, si può determinare un valore medio della suindicata superficie di mq. 3.177,50 x €. 70,00= €. **222.425,00**; mentre per la restante superficie a verde, pavimentazione, ecc. pari a mq. (6.355 - 3.177,50)= mq. 3.177,50 x €.40,00= €.127.100,00.

Il tutto come elaborato grafico esplicativo allegato n. 22.

Riassumendo il valore di stima del compendio risulta essere:

1) **Per le opere esistenti**= €. **3.228.290,00**

2) **Per l'Area ricadente parzialmente**

nella zona "D" del P.I.P: €. 218.706,95 +102.252,80= €. **320.959,75**

3) **Per l'Area ricadente in "zona**

per insediamenti terziari di

completamento" €. 222.425,00+€.127.100,00..... = €. **349.525,00**

Totale €. **3.898.774,75**

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, ciò è quanto in fede e con serena obiettività rassegno in espletamento dell'incarico affidatomi, fiducioso di essermi reso utile alla giustizia.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a Vostra completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione è depositata in un originale per il Tribunale costituita da tutti i documenti acquisiti per l'espletamento dell'incarico, e precisamente:

Fascicolo degli Allegati;

- *Comunicazione alle parti per sopralluogo (All.1,2)*
- *Verbale di sopralluogo n.1e2*
- *Richiesta documentazione tecnica (All.n.9,10)*
- *Documentazione catastale di cui al precedente provvedimento (All.n.6a,7,8a)*
- *Documentazione tecnica (All.n.3,4,4°,4b)*
- *visura e planimetria catastale (All.n.5,6,7,8)*
- *Deliberazioni di Consiglio e Giunta Regionale, Tav.5 di PRG (All.n.11,12, 13,14,15,16,17,18)*
- *Certificato di destinazione urbanistica (All.n.19)*
- *Tavole esplicative di potenzialità di edificazione (All.n.20,21,22)*
- *Documentazione Fotografica;*

IL C.T.U.

Arch. Livio Vigilante