



TRIBUNALE DI LUCERA

Supplemento alla relazione di stima per la procedura esecutiva
promossa da BANCA POPOLARE DAUNA c/

Es. n° 23/89.

G.E.: Dott. M. CIRILO

-----oo0oo-----

Premesso che:

- il sottoscritto tecnico veniva nominato "Esperto nella stima" in data 29/06/1990 e che in data 10 /01/1992 egli consegnava propria relazione di stima;
- che con ordinanza giudiziale del 24/11/1993 gli veniva richiesto un ulteriore accertamento sull'appartenenza dell'esecuto al solo debitore MINICUCCI Orazio;
- che con ordinanza giudiziale del 2/10/1996 si chiedeva l'aggiornamento della stima in precedenza eseguita;
- che in data 8/04/2002 il G.E. disponeva la riconvocazione del sottoscritto ponendo i seguenti ulteriori quesiti " *il C.T.U. chiarisca la titolarità del compendio pignorato e riformuli i lotti evidenziando quali di essi ed in quale quota si appartengano alla sola*

tutto ciò premesso il sottoscritto così risponde.

RISPOSTA AL QUESITO SULLA PROPRIETÀ

Da accertamenti eseguiti sugli atti esistenti e nuovamente prodotti, reperiti in Cancelleria Esecuzioni, dalla consultazione delle precedenti relazioni, nonché dagli atti di provenienza e dal confronto delle documentazioni catastali, si riporta di seguito uno schema riepilogativo delle suddette ricerche:

acquistava in data 16 ottobre 1967 il suolo costituito dalle particelle nn° 114 e 115 del Fl. 26 del Comune di San Paolo di Civitate, su cui si sarebbe costruito il compendio pignorato (la p.lla 115, non edificatoria, è passata alle strade);

- Il progetto del fabbricato pignorato, l'unico approvato, è del 31 agosto 1968;
- sposano in data 13 luglio 1972;
- La costruzione dell'immobile sarà terminata e regolarmente denunciata all'U.T.E. in data 18 dicembre 1972;
- In data 2 agosto 1973 acquistava, del Fl. 26, le p.lle 132 e 133;
- In data 19 maggio 1975 verrà introdotta la "riforma del diritto di famiglia";
- In data 5 febbraio 1976 acquistava del Fl. 26 la p.lla 151.

Alla luce di quanto su esposto e dalla consultazione degli atti si può asserire che è pieno proprietario degli immobili di seguito riportati:

- locali a piano terreno riportati nel N.C.E.U. al Fl. 26, p.lla 112/4;
- locali in primo piano riportati nel N.C.E.U. al Fl. 26, p.lla 112/5;
- locali in secondo piano riportati nel N.C.E.U. al Fl. 26, p.lla 112/7.
- suoli adibiti a giardino riportati nel N.C.T. al Fl. 26, p.lla 132 e 133, nonché il 50% della particella di suolo a giardino identificata dalla p.lla 151.

* Risulta appartenere a solo il 50% del suolo rappresentato dalla p.lla 151 del Fl. 26 di mq. 136, perché acquistata, in comunione dei beni, da in



data 5 febbraio 1976, successivamente al matrimonio e vigente la riforma del diritto di famiglia.

PRECISAZIONI

Si porta a conoscenza del G.E. che, come si può evincere dalla certificazione catastale allegata alla presente, la p.lla 132 del Fl. 26, pignorata, nell'intestazione catastale risulta in ditta S.r.l. con sede in Milano, come da atto di c/vendita per notar Marcello La Bianca in San Ferdinando di P. del 30/12/1982, Rep. n° 1225, Reg. in Cerignola al n° 203 del 19/01/1983. Si fa notare che nelle precedenti certificazioni tale intestazione non è mai comparsa ed oltretutto dalla certificazione ipotecaria allegata al fascicolo eseguita dal 1° gennaio 1969 al 12 aprile 1990 non vi è nulla che riguardi la vendita di cui innanzi.

Si porta a conoscenza del G.E. che la particella di suolo riportata al Fl. 26, p.lla 133 non è stata valutata nelle precedenti stime perché non compresa nel pignoramento di riferimento, trascritto in data 3 febbraio 1989 al n° 3259, a favore della BANCA POPOLARE DAUNA c/ MINICUCCI Orazio, mentre tale particella è di recente presente nella trascrizione del pignoramento n° 8455 del 9 ottobre 2001 a favore del CREDITO EMILIANO S.p.a. c/

Si precisa inoltre che non vi sono proprietà comuni tra _____ che hanno acquistato nel tempo particelle distinte, hanno ottenuto concessioni edilizie distinte ed hanno immobili denunciati distintamente sia come suoli che come fabbricati (per chiarimenti vedere a pagina n°2 della prima relazione dell'11/01/1992).

Si porta a conoscenza del G.E. che per errore di trascrizione l'U.T.E. ha individuato la p.lla 133, nell'allegato foglio di mappa terreni, ancora con l'identificativo errato 153.



RIVALUTAZIONE SUOLI

Come riportato nella relazione del 19 luglio 1996, la Commissione Edilizia del Comune di San Paolo di C., in data 24 aprile 1996, ha espresso parere favorevole su un progetto per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e box da ubicarsi tra le vie Maroncelli e Orazio, su particelle di suolo riportate nel N.C.T. al Fl. 26, p.lle 151-132-133. L'edificio di progetto è composto da piano seminterrato, piano terreno, primo piano e secondo piano ed ha una superficie coperta complessiva di mq. 112,50.

Alla luce di quanto su esposto è parso necessario procedere alla rivalutazione dei suoli di cui sopra basandosi sulle potenzialità edificatorie dei suddetti, per tale motivo si riporta di seguito un breve schema riassuntivo.

Computo superfici di progetto

| | |
|----------------------|------------|
| - piano seminterrato | Mq. 120,00 |
| - piano terreno | Mq. 82,50 |
| - porticato | Mq. 33,00 |
| - primo piano | Mq. 90,50 |
| - secondo piano | Mq. 61,96 |

Dal computo delle superfici realizzabili per i valori di vendita attuali dei fabbricati in zona, detratte le spese necessarie per la sua costruzione (costo di costruzione ed oneri vari), che si omettono per brevità, scaturisce:

VALORE AREA FABBRICABILE

EURO 72.304,00 in c.t.

Dal raffronto tra le superfici delle particelle su cui insiste il fabbricato (p.lla 132-133-151), il valore dell'area fabbricabile e la superficie totale realizzabile, si hanno i seguenti valori di riferimento:

| | | | |
|-------------|---------|------------------------|-----------------------|
| - p.lla 151 | mq. 136 | utilizzabili mq. 55,50 | valore Euro 35.635,53 |
| - p.lla 132 | mq. 111 | utilizzabili mq. 35,50 | valore Euro 22.724,10 |

-p.lla 133 mq. 15 utilizzabili mq. 15,00 valore Euro 13.944,34

Totale Euro 72.303,97



RIFORMULAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Locali a piano terreno aventi accesso sia da via Orazio n°50 e sia da via Maroncelli, a S. Paolo di C., costituiti da un vano di grandi dimensioni e da tre più piccoli, tutti tra loro intercomunicanti, parzialmente allo stato di rustico, adibiti ad abitazione sulla via Maroncelli e a deposito materiali sulla via Orazio, della superficie lorda complessiva di mq. 252.

Confinano con via Orazio, con propr. della stessa ditta, con via Maroncelli e con propr. d

I locali sono riportati nel N.C.E.U. di S. Paolo alla Partita n° 1001655, in ditta al Fl. 26, p.lla 112, sub 4, cat. C/1, mq. 116, R.C. £. 2.633.200.

VALORE PRIMO LOTTO

Euro 117.132 in c.t.

così ottenuto:

Locali a piano terreno

mq. 252 x £./mq. 900.000 = Euro 117.132,42

LOTTO 2

Giardino della superficie complessiva di mq. 262, allo stato incolto, ed antistante l'abitazione di cui al Primo Lotto.

Confina nel suo complesso con via Maroncelli, con propr. della stessa ditta, con via Orazio e con propr

L'area è riportata nel N.C.T. del comune di San Paolo di C. alla Partita n° 6559 in ditta al Fl.

26:

- p.lla 132 di Ha. 0.01.11, seminativo, Cl. 1, R.D. 0,83;
- p.lla 133 di Ha. 0.00.15, seminativo, Cl. 1, R.D. 0,11;

Partita n° 6626, in ditta al Fl. 26:
- p.lla 151 di Ha. 0.01.36, seminativo, Cl. 1, R.D. 1,02.

VALORE SECONDO LOTTO

Euro 72.304 in c.t.

LOTTO 3

Appartamento in primo piano, con ingresso da scalinata comune su via Orazio n°48, costituito da cinque vani ed accessori (n°2 ripostigli e n°2 bagni), della superficie totale lorda di mq. 186.

Nel N.C.E.U. di S. Paolo di C. è riportato alla Partita n° 1001655, in ditta il Fl. 26, p.lla 112, sub 5, via Orazio piano primo, cat. A/2, vani 7,9, R.C. £. 1.260.000.

Confina con via Orazio, con area della stessa ditta, con via

VALORE TERZO LOTTO

Euro 86.529 in c.t.

così ottenuto:

Primo piano

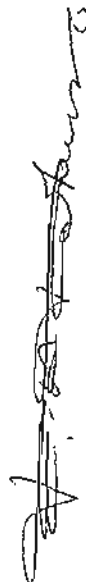
mq. 186,16 x Euro/mq. 464,81 = Euro 86.529,25

LOTTO 4

Appartamento in secondo piano accessibile da scalinata comune di via Orazio n° 48, composto da tre vani ed accessori (n°2 bagni), della superficie lorda di mq. 120 ed appartamento al piano terzo-sottotetto accessibile da scalinata comune di via Orazio n°48, composto da tre vani ed accessorio, della superficie lorda di mq.87.

Riportati nel N.C.E.U. di S. Paolo di C. alla Partita n°1001655 in ditta , al Fl. 26, p.lla 112, sub 7, via Orazio piano secondo e terzo, Cat. A/2, vani 6,5, R.C. £. 1.170.000.

Confinano con la via Orazio, con prop con via Maroncelli e con propr



VALORE QUARTO LOTTO

Euro 87.383 in c.t.

così ottenuto:

Secondo piano

mq. 120,33 x Euro/mq. 464,81 = Euro 55.930,73

Piano attico

mq. 87,00 x Euro/mq. 361,52 = Euro 31.452,22

Totale Euro 87.382,96

CONCLUSIONI

QUOTE DI PROPRIETA' DI

LOTTO 1

Intera proprietà costituita dai locali a piano terreno aventi accesso sia da via Orazio n°50 e sia da via Maroncelli, a S. Paolo di C., costituiti da un vano di grandi dimensioni e da tre più piccoli, tutti tra loro intercomunicanti, parzialmente allo stato di rustico, adibiti ad abitazione sulla via Maroncelli e a deposito materiali sulla via Orazio, della superficie lorda complessiva di mq. 252.

Confinano con via Orazio, con propr. della stessa ditta, con via Maroncelli e con propr. di

I locali sono riportati nel N.C.E.U. di S. Paolo alla Partita n° 1001655, in ditta al Fl. 26, p.lla 112, sub 4, cat. C/1, mq. 116, R.C. £. 2.633.200.

VALORE DEL LOTTO

Euro 117.132 in c.t.

LOTTO 2

Parziale proprietà del suolo a giardino della superficie complessiva di mq. 262, allo stato incolto, ed antistante l'abitazione di cui al Primo Lotto.

Confina nel suo complesso con via Maroncelli, con propr. della stessa ditta, con via Orazio e con propi

L'area è riportata nel N.C.T. del comune di San Paolo di C. alla
Partita n° 6559 in ditta al Fl. 26:

- 100% della p.lla 132 di Ha. 0.01.11, seminativo, Cl. 1, R.D. Euro 0,83;

- 100% della p.lla 133 di Ha. 0.00.15, seminativo, Cl. 1, R.D. Euro 0,11;

Partita n° 6626, in ditta al Fl. 26:

- 50% della p.lla 151 di Ha. 0.01.36, seminativo, Cl. 1, R.D. Euro 1,02.

VALORE DEL LOTTO

Euro 54.469 in c.t.

LOTTO 3

Intera proprietà costituita da appartamento in primo piano, con ingresso da scalinata comune su via Orazio n°48, costituito da cinque vani ed accessori (n°2 ripostigli e n°2 bagni), della superficie totale lorda di mq. 186.

Nel N.C.E.U. di S. Paolo di C. è riportato alla Partita n° 1001655, in ditta al Fl. 26, p.lla 112, sub 5, via Orazio piano primo, cat. A/2, vani 7,9, R.C. £. 1.260.000.

Confina con via Orazio, con area della stessa ditta, con via Maroncelli e con propr.

VALORE DEL LOTTO

Euro 86.529 in c.t.

LOTTO 4

Intera proprietà costituita da appartamento in secondo piano accessibile da scalinata comune di via Orazio n° 48, composto da tre vani ed accessori (n°2 bagni), della superficie lorda di mq. 120 ed appartamento al piano terzo-sottotetto accessibile da scalinata comune di via Orazio n°48, composto da tre vani ed accessorio, della superficie lorda di mq. 87.



Riportati nel N.C.E.U. di S. Paolo di C. alla Partita n°1001655
in ditta al Fl. 26, p.lla 112, sub 7, via
Orazio piano secondo e terzo, Cat. A/2, vani 6,5, R.C. £. 1.170.000.



Confinano con la via Orazio, con propr con via
Maroncelli e con propr.

VALORE DEL LOTTO

Euro 87.383 in c.t.

QUOTE DI PROPRIETA' DI CONGIU ANNA

Risulta appartenere a CONGIU Anna Giuseppina Miria il 50%
indiviso del suolo rappresentato dalla p.lla 151 del Fl. 26, di
complessivi mq. 136, perché l'unico acquistato da

in comunione dei beni, in data 5 febbraio 1976,
successivamente al matrimonio e vigente la riforma del diritto di
famiglia.

Quota di proprietà di Congiu Anna pari al 50% della p.lla 151

Euro 17.835 in c.t.

A completa evasione del mandato affidatogli e restando a
disposizione per ogni ragguaglio, il sottoscritto tecnico firma

Foggia, li 2 dicembre 2002

Il Tecnico

Arch.E.A.ROBUSTO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E.A. Robusto', written over a horizontal line.

RELAZIONE DI STIMA

Relazione di stima per l'accertamento del valore degli immobili di proprietà di _____ e _____ in S. Paolo di Civitate, per la procedura esecutiva promossa dalla BANCA POPOLARE DAUNA c/ _____ Es. n. 23/89, pendente dinanzi al Tribunale di Lucera; G.E. : Dott. Mario BOVIO.

-----ooOoo-----

Premessa

Il sottoscritto Arch. Ernesto Arturo RIBUSTO, veniva nominato "Esperto nella stima" per le procedure in epigrafe della S.v. in data 29/06/990, nella stessa data si procedeva al giudizio di rito e venivano posti i seguenti quesiti peritali: Determini l'Esperto il valore e la consistenza dell'esecuto. Proceda se del caso alla lottizzazione dello stesso, determinando per ogni lotto il valore e la consistenza, evitando il frazionamento di particelle e provvedendo ad eventuale accatastamento di beni a nome del debitore a norma delle L. 679/69. Determini altresì il valore iniziale dei beni per il calcolo dell'INVIM. Accerti inoltre se l'immobile pignorato sia stato costruito abusivamente".

Per il deposito della relazione concedeva

all'esperto il termine di gg. 90. Il sottoscritto tecnico in data 06/11/90 inviava lettera raccomandata fissando la data del sopralluogo per g. 23/11/90. Il debitore con sua del 19/11/90 comunicava che non era reperibile per tale giorno e pregava di spostare il sopralluogo successivamente al 14/12/90. pertanto con comunicazione del 6/3/91 si avvertiva la parte che il 29/3/91 si sarebbe eseguito un sopralluogo che si e' regolarmente svolto alla presenza di Minicucci Drazio. Ulteriore visita e' stata eseguita in data 2/4/91 per verificare l'esattezza dei rilievi.

Ha collaborato ai sopralluoghi il geom. Mauro ROBUSTO.

Precisazioni

Prima di procedere alla descrizione ed alla individuazione dei lotti in cui e' stato suddiviso l'immobile dei debitori, e' necessario descrivere brevemente le fasi che hanno determinato la fusione delle particelle di suolo su cui e' stato realizzato l'immobile di _____ e del confinante MINICUCCI Leonardo. MINICUCCI Drazio e' proprietario delle particelle nn. 132-133-151-114-115, mentre MINICUCCI Leonardo e' proprietario di particelle di suolo n. 112 e 113, tutte al Fl. 26, in S. Paolo.

In fase di realizzazione dell'immobile, per consentire la edificabilità, la p.lla 112 di mq. 255 di Leonardo fu fusa con la p.lla 114 di mq. 248 di Drazio e divenne così la p.lla 112 di mq. 503.

La p.lla di suolo 113 di Leonardo di mq. 41 assorbì la p.lla 115 di mq. 43 e passò al Catasto delle Strade del Fl. 26, comune di S. Paolo di C.

Recentemente con denuncia di cambiamento al Catasto Terreni n. 1482 del 3/7/90 e relativo frazionamento, la p.lla 112 di mq. 503 si scindeva nella p.lla 344 di di mq. 248 e nella p.lla 112 di di mq. 255.

A conclusione si riporta che in data 19/11/91 a seguito di un accertamento eseguito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Catastale si provvedeva a correggere l'errata dizione della p.lla 153 in p.lla 133 di mq. 15, limitrofa alla p.lla 132, perché la p.lla 153 già esisteva accanto alla 155. La correzione è stata fatta riportare sia sul terminale che sul foglio di mappa n. 26 del Catasto Terreni di S. Paolo di C.

- **LOTTO 1** -

Individuazione immobile

Trattasi di locali a piano terreno, composti da un grande vano centrale e da altri di dimensioni

inferiori, al civico n. 38 di via Urazio e in via Maroncelli. E' annesso anche un ampio giardino.

Al momento del sopralluogo erano in atto lavori di completamento di detti locali e la destinazione non era ancora individuabile e tantomeno e' stata comunicata dal debitore.

Confina, procedendo in senso orario, con suolo della stessa ditta, con via Maroncelli, con propr. di con via Urazio.

Dati catastali e provenienza

Con variazione n. 24.001.90 del 10/07/90 in atti dal 10/07/90 l'immobile e' riportato alla Partita n. 1001655 in ditta al Fl. 26, p.lla 112 sub 4, via Urazio p.T.

L'immobile realizzato dallo stesso Urazio, titolare della Concessione Edilizia, per l'intero unitamente a limitatamente al solo piano terreno destinato a garage, fu venduto a con atto del 29/8/76, reg. il 15/9/76 al n. 4738.

Successivamente con atto dell' 11/10/81 (ARCCC) Dantino vende a lo stesso locale adibito a garage in via Urazio n. 36 a piano terreno della dimensione di circa mq. 110 ed attiguo locale allo stato di rustico con accesso dalla via

Maroncelli.

Legittimita' della costruzione

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Paolo di C. e' emerso che il progetto originario dell'immobile di cui sopra e' stato approvato dalla Commissione Edilizia di S. Paolo di C. in data 31/08/1968 che esprimeva parere favorevole in tale seduta.

Nelle planimetrie e' rilevabile l'originaria conformazione che consisteva in un ambiente di forma rettangolare di m. 9,80 x m. 5,00. attualmente tale ambiente si e' frazionato in piu' parti e si e' allargato verso il giardino occupando parte della p.lla 132 di proprieta' della stessa ditta.

Pertanto, ai fini della legittimita' dell'immobile, questo e' da ritenersi parzialmente abusivo, perche' sprovvisto di concessioni relative all'ampliamento e alle suddivisioni interne operate.

Manca anche eventuale richiesta di sanatoria per gli abusi commessi, in base alla L. 47/85.

Successivamente si determinera' l'ammontare della oblazione da corrispondere.

La p.lla n. 114 di mq. 248, su cui fu costruito l'immobile, pervenne a _____ dalla venditrice _____ con atto di compra-

vendita del 16/10/67 a rogito notar DE FILIPPIS in S. Paolo di C. e reg. in Torremaggiore il 16/11/67 al n. 1025.

Descrizione

Locali a piano terreno accessibili da via Urazio n. 38 e da via Maroncelli, composti da quattro vani di dimensioni ridotte e da uno di notevoli dimensioni, in S. Paolo di C.

La parte prospiciente la via Urazio e' allo stato di rustico, mentre quella su via Maroncelli e' finita ed e' adibita ad abitazione del debitore.

Fa inoltre parte di tale livello anche un ampio giardino, attualmente incolto.

| | |
|-------------------|------------|
| Sup. lorda locali | mq. 246,00 |
| Sup. netta locale | mq. 152,00 |
| Sup. giardino | mq. 240,00 |
| Vani contabili | n. 9 |

Caratteristiche costruttive

- Fondazioni su plinti in c.a.;
- Strutture in elevazione in c.a.;
- Solai del tipo letero-cementizio;
- Tompagnature in tuo posto in coltello;
- Tramezzature in laterizio da 8'';
- Prospetti ancora da completare;
- Pavimentazione inesistente in parte;

- Ingressi interni ed esterni mancanti in parte;
- Impianti elettrici ed idrico-sanitari mancanti in parte.

Data la incompietezza di parte della costruzione non si puo' esprimere un giudizio univoco sul tipo di rifiniture presenti.

Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile si e' fatto uso della stima sintetica comparativa raffrontando il bene in esame con altri di recente scambiati sulla piazza di S. Paolo di C. e dei quali e' noto il valore di mercato.

Il piu' probabile valore di mercato sara' riferito allo stato in cui si presentava parte del locale al momento del sopralluogo e cioe' allo stato di rustico, mentre la rimanente parte era rifinita, si e' adoperato percio' un valore medio, che tenga, cioe', conto dei pregi di una e dell'altra parte.

VALORE

£. 253.000.000 in c. t.

cosi' determinato:

- Piano terreno

mq. 246 x £./mq. 900.000 = £. 221.400.000

- Giardino

mq. 240 x £./mq. 130.000 = £. 31.200.000

Valore totale £. 252.600.000

Calcolo dell'oblazione L.47/85

L'oblazione da versare per opere abusive, realizzate in difformita' della concessione edilizia ma conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti al momento della costruzione, in base alla L. 47,85 e successivi decreti per aumento di superficie e conseguente volume realizzato ssra':

- Epoca dell'abuso 1969-70
- Tipologia dell'abuso 2'
- Misura dell'oblazione £./mq. 15.000

Sup. ecc. utile abit. mq. 119 x 1 = mq. 119

Sup. ecc. non resid. mq. 13 x 0,6 = mq. 7,8

Sup. totale mq. 126,80

OBLAZIONE DA CORRISPONDERE

mq. 127 x £./mq. 15.000 = £. 1.905.000

CALCOLO INTERESSI

2% per ciascun mese dall' 1/4/86 al 30/9/86

£. 340.335

3% per ciascun mese dall' 1/10/86 al 30/12/91

£. 11.666.137

Oblazione totale £. 13.811.000 in c.t.

La Concessione in Sanatoria in base alla L. 47/85 e successivi decreti, sara' subordinata alla presentazione di certificazione di 'l'Idoneita'

statica delle strutture" e al versamento della differenza degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione il cui calcolo sarà eseguito dall'Ufficio Tecnico del Comune di S. Paolo di C.

- **LOTTO 2** -

Individuazione immobile

Trattasi di intero piano primo, subito ad abitazione dei debitori, trovasi in abitato di S. Paolo di C., con ingresso da via Orazio n.40.

Il piano primo confina, procedendo in senso orario, con via Maroncelli, con propr. MINICUCCI Leonardo, con via Orazio e con terreno della stessa ditte.

Dati catastali e provenienza

Il primo piano risulta censito alla Partita n. 1001655 in ditte al Fl. 26. p.lia 112, sub 5, via Orazio p.1.

L'immobile realizzato dallo stesso titolare della Concessione Edilizia, per l'intero unitamente e limitatamente al solo piano terreno destinato a garage, fu venduto a con atto del 29/8/78, reg. il 15/9/78 al n. 4738.

Successivamente con atto dell' 11/10/81

vendeva a lo stesso locale

adibito a garage in via Drazio n. 36 a piano terreno della dimensione di circa mq. 110 ed attiguo locale allo stato di rustico con accesso dalla via Maroncelli.

Legittimita' della costruzione

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Paolo di C., e' emerso che il progetto originario dell'immobile di cui sopra, e' stato approvato dalla Commissione Edilizia di S. Paolo di C. in data 31/08/1988 che esprimeva parere favorevole in tale seduta.

Nelle planimetrie e' rilevabile l'originaria conformazione che consisteva in un appartamento di forma rettangolare composto di due vani ed accessori mentre l'attuale, totalmente difforme, e' composto da ben cinque vani ed accessori, con scala di comunicazione esterna e non interna.

Pertanto, ai fini della legittimita' dell'immobile, questo e' da ritenersi parzialmente abusivo, cioe' sprovvisto di concessioni relative all'ampliamento e alle suddivisioni interne operate.

Manca anche eventuale richiesta di sanatoria per gli abusi commessi, in base alla L. 47/85.

Successivamente si determinera' l'ammontare della oblazione da corrispondere.

In piu' riprese il presento' al Comune di S. Paolo di C. documentazioni per la regolarizzazione della costruzione:

- Sanatoria presentata in data 15/01/88, prot. n. 8140, comm. edil. 15/01/88, parere sfavorevole.
- Parere sfavorevole in C.E. 11/3/80 per ampliamento l' piano di via Maroncelli;
- Parere favorevole all'abbattimento per il l' piano in data 11/6/82;
- parere sfavorevole per costruzione in l' piano in data 18/2/83.

La p.lla n. 114 di mq. 248, su cui fu costruita l'immobile, pervenne a dalla venditrice Italia con atto di compra-vendita del 16/10/67 a rogito notar DE FILIPPIS in S. Paolo di C. e reg. in Torremaggiore il 16/11/67 al n. 1025.

Descrizione

Appartamento in primo piano, con porta d'ingresso posta frontalmente a chi sale la scala comune. Prende accesso dalla via Urasio n. 40 ed e' composto da cinque vani ed accessori (cucina, due ripostigli e due bagni) in S. Paolo di C.

Sup. lorda appartam. mq. 163 x 1 = mq. 163

Sup. balconi e terr. mq. 50 x 1/3= mq. 16,66

| | | | | |
|-----------------|-----|-------------------|-----|--------|
| Sup. vano scala | mq. | $13 \times 1/2 =$ | mq. | 6,5 |
| | | Sup. totale cont. | mq. | 186,15 |
| Sup. netta | mq. | | | 149 |
| Vani cont. | n. | | | 6,5 |

Caratteristiche costruttive

- Fondazioni su pilanti in c.a.;
- Struttura in elevazione in c.a.;
- Orizzontature in soiai latero-cementizi;
- Tempagnature in laterizi a cassa vuota;
- Tramezzature in laterizi da B'';
- Rivestimenti in mattonelle in ceramica;
- Prospetti in intonaco e laterizio;
- Pavimentazioni in marmette 30 x 30;
- Sanitari in tutti i bagni, di buona qualita';
- Infissi interni in legno lamourrato;
- infissi esterni in legno di Douglass;
- impianto idrico, elettrico e sanitario funzionante

Il tipo di rifiniture presenti lo si puo' definire buono.

Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile si e' fatto uso della stima sintetica comparativa, raffrontando il bene in esame con altri di recente scambiati sulla piazza di S. Paolo di C. e dei quali e' noto il valore di mercato

VALORE

£. 167.000.000 in c. t.

cosi' determinato:

mq. 186,16 x £./mq. 900.000 = £. 167.544.000

Calcolo dell'oblazione L. 47/85

L'oblazione da versare per le opere abusive realizzate in difformita' alla concessione ma conformi alle norme urbanistiche in vigore all'epoca della realizzazione, in base alla L. 47/85 e successivi decreti, per aumento della superficie utile sara' calcolata qui di seguito:

- Epoca dell'abuso 1969-70
- Tipologia dell'abuso 2'
- Misura dell'oblazione £./mq. 15.000

Sup. utile abit. eccedente mq. 67 x 1 = mq. 67

Sup. non resid. eccedente mq. 34 x 0,5 = mq. 17,40

Sup. totale mq. 84,40

OBLAZIONE DA CORRISPONDERE

mq. 84,40 x £./mq. 15.000 = £. 1.266.000

CALCOLO INTERESSI

2% per ciascun mese dall'1/4/86 al 30/9/86

£. 165.396

3% per ciascun mese dall'1/10/86 al 30/12/91

£. 8.028.507

Oblazione totale £. 9.500.000 in c. t.

L'eventuale rilascio della Concessione in sanatoria in base alla L. 47/85 e successivi decreti, sarà subordinato alla presentazione di certificazione di idoneità statica e al pagamento della differenza degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il cui calcolo sarà eseguito dal comune di S. Paolo di C.

- LOTTO 3 -

Individuazione immobile

Trattasi di intero piano secondo e piano attico accessibili da scalinata comune da via Urazio n.40 in S. Paolo di C.

Confinano, procedendo in senso orario, con via Maroncelli, con propr. con via Urazio e con suolo della stessa ditta.

Dati catastali e provenienza

Con variazione n. 24.001.90 del 10/07/990 in atti dal 10/07/990 gli immobili sono riportati alla Partita n. 1001655 in ditta al Fl. 26, p.lla 112 sub 7, via Urazio p. s-o.

La p.lla n. 114 di mq. 248 su cui fu costruito l'immobile, pervenne a dalla venditrice Italia con atto di rivendita del 16/10/67 a rogito notar DE FILIPPIS in S. Paolo di C. e reg. in Torremaggiore il 16/11/67 al n.

1027.

Legittimita' della costruzione

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Paolo di C. e' emerso che il progetto originario dell'immobile di cui sopra e' stato approvato in data 31/05/1966 dalla Commissione Edilizia di S. Paolo che esprimeva parere favorevole in tale occasione.

Nelle planimetrie e' rilevabile la originaria conformazione che, consisteva per il piano secondo in tre vani ed accessori, mentre attualmente, pur mantenendo lo stesso numero di vani, ha inglobato il vano scala, il piano attico, invece, nel progetto approvato e' riportato solo nella sezione ed e' inesistente come volume abitabile.

Pertanto ai fini della legittimita' degli immobili, questi sono da ritenersi parzialmente abusivi, perche' sprovvisti di concessioni relative all'ampliamento e alle divisioni interne operate.

Manca anche eventuale richiesta di sanatoria per gli abusi commessi in base alla L. 47/85.

Descrizione

Appartamento in secondo piano con ingresso di fronte a chi sale la scala, con accesso dalla via Urazio n. 40, composto di n. 3 vani e doppi

accessori.

Appartamento in piano attico con ingresso posto frontalmente a chi sale la scala condominiale, con accesso dalla via Urazio n. 40 in S. Paolo di C., composto di tre vani ed accessori.

- Piano secondo:

| | | |
|--------------------|----------------|------------|
| Sup. lorda appart. | mq. 112 x 1 = | mq. 112 |
| Sup. terrazzi | mq. 25 x 1,3 = | mq. 8,33 |
| | Sup. totale | mq. 120,33 |
| Sup. netta | mq. | 94 |
| Vani cont. | n. | 3,5 |

- Piano attico:

| | | |
|--------------------|---------------|--------|
| Sup. lorda appart. | mq. 84 x 1 = | mq. 84 |
| Sup. terrazzi | mq. 9 x 1,3 = | mq. 3 |
| | Sup. totale | mq. 87 |
| Sup. netta | mq. | 72 |
| Vani cont. | n. | 3 |

Caratteristiche costruttive

- Fondazioni su plinti in c.a.;
- Strutture in elevazione in c.a.;
- Solai del tipo latero-cementizio;
- Tompagnature in tutto posto in coltello;
- Tramezzature in laterizio da 8'';
- Prospetti in mattoncini ed intonaco;
- Pavimentazioni in marmetta 30x30;

- infissi interni in legno tamburrato;
- infissi esterni in legno di douglass;
- impianti elettrici ed idrico-sanitari perfettamente funzionanti.

Il tipo di rifiniture presenti lo si può definire buono.

Stima

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto uso della stima sintetica comparativa raffrontando il bene in esame con altri di recente scambiati sulla piazza di S. Paolo di C. e dei quali è noto il valore di mercato.

VALORE

£. 169.000.000 in c.t.

così ~~dato~~ determinato:

- Piano secondo

mq. 120,33 x £./mq. 900.000 = £. 108.297.000

- Piano attico

mq. 87 x £./mq. 700.000 = £. 60.900.000

Valore totale £. 169.197.000

Calcolo dell'oblazione L. 47/85

L'oblazione da versare per opere abusive, realizzate in difformità della concessione edilizia, ma conformi alle norme urbanistiche vigenti al momento della realizzazione, in base alla

L. 47/85 e successivi decreti, sarà:

- Epoca dell'abuso 1969-70
- Tipologia dell'abuso 2'
- Misura dell'oblazione £./mq. 15.000

- Piano secondo:

Sup. eccedente utile abit. mq. 13,30 x 1 = mq. 13,30
Sup. eccedente non resid. mq. 11,60 x 0,6 = mq. 6,97
Sup. totale mq. 20,27

- Piano attico:

Sup. utile abit. mq. 72 x 1 = mq. 72,00
Sup. non resid. mq. 9 x 0,6 = mq. 5,40
Sup. totale mq. 77,400

SUPERFICIE TOTALE mq. 97,67

OBLAZIONE DA CORRISPONDERE

mq. 97,67 x £./mq. 15.000 = £. 1.465.050

CALCOLO INTERESSI

2% per ciascun mese dall'1/4/86 al 30/9/86

£. 184,831

3% per ciascun mese dall'1/10/86 al 30/12/91

£. 8.971,902

Oblazione totale £. 10.600.000 in c.t.

Conclusioni

Nella procedura esecutiva promessa dalla BANCA
POPOLARE DAUNA c/ e
Es. n. 23/89. il Dott. Mario BOVIO, ha disposto con

ordinanza del 29/06/990 che si valutassero i beni riportati in atto di pignoramento, i quali a seguito sopralluoghi hanno evidenziato difformita' rilevate dal sottoscritto.

LOTTO PRIMO intero piano terreno accessibile da via Orazio n. 38 e da via Maroncelli, composto da quattro vani di dimensioni normali e da uno di dimensione notevole, e' annesso anche un ampio giardino, in S. Paolo di C.

Confina, procedendo in senso orario, con suolo della stessa ditta, con via Maroncelli, con propri. di e con via Orazio.

Nei N.C.E.U. di S. Paolo di C. e' riportato alla Partita n. 1001655 in ditta al Fl. 26, p.lla 112. sub 4, via Orazio p.T.

| | |
|-------------------|---------|
| Sup. lorda locali | mq. 246 |
| Sup. giardino | mq. 240 |

VALORE DI STIMA

£. 253.000.000

Calcolo oblazione

La oblazione da versare per la realizzazione abusiva di parte di tale livello, sara' la seguente:

| | |
|------------------|---------------|
| Oblazione totale | £. 13.811.000 |
|------------------|---------------|

LOTTO SECONDO Appartamento in primo piano, con porta d'ingresso posta frontalmente a chi sale la

scala comune. Prende accesso dalla via Ussio n. 40 ed e' composto da cinque vani ed accessori (cucina, due ripostigli e due bagni), in S. Paolo di C.

Corona, procedendo in senso orario, con via Maroncelli, con propr. con via Urazio e con terreno della stessa ditta.

Il primo piano e' censito nel N.C.E.U. di S. Paolo di C. alla Partita n. 1001655 in ditta a) Fl. 26, p.lla 112, sub 5, via Urazio p.1.

Sup. lorda primo piano mq. 126

VALORE DI STIMA

£. 167.000.000

Calcolo oblazione L. 47/85

L'oblazione da versare per la realizzazione abusiva di parte di tale livello sara':

Oblazione totale £. 9.500.000

LOTTO TERZO

Appartamento in secondo piano con ingresso posto di fronte a chi sale la scala comune, con accesso dalla via Urazio n. 40, composto di n. 3 vani e doppi servizi e appartamento in piano attico con ingresso posto di fronte a chi sale la scala comune, con accesso dalla via Urazio n. 40 in S. Paolo di C., composto di tre vani ed accessori.

Continano, procedendo in senso orario, con via
Maroncelli, con propr. con via
Urazio e con terreno della stessa ditta.

Sono riportati nel N.C.E.U. di S. Paolo di C.
alla Partita n. 100005 in ditta

al Fl. 26. p.lia 112. sub 7. via Urazio p. 2 - 3.

Sup. lorda secondo piano mq. 110

Sup. lorda piano attico mq. 37

VALORE DI STIMA

£. 169.000.000

CALCOLO DELL'OBLAZIONE L. 47/85

L'oblazione da versare per la realizzazione
abusiva di parte del secondo piano e dell'intero
piano attico, sarà:

Oblazione totale £. 10.600.000

Il rilascio delle concessioni in sanatoria
sarà subordinato al pagamento della differenza
degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione,
ove questi siano stati versati, il cui computo è di
competenza del Comune di S. Paolo di C.

A conclusione del mandato attribuitomi e nella
certezza di averlo assolto in maniera esauriente, il
sottoscritto firma

Foggia, li'

Dr. Arch. E. A. ROBUSTO

