

TRIBUNALE DI FOGGIA

G. E. Dott.ssa Valentina Patti

Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 46/15 R.G.E. Imm.
promossa da:
COMUNE DI VICO DEL GARGANO c/
Sig. [REDACTED] [REDACTED]

“INTEGRAZIONE”

ALLA C.T.U. DEPOSITATA IN DATA 16.04.2018 dovuta al recepimento della documentazione urbanistica del Comune di Vico del Gargano e conseguente ADEGUAMENTO DEL VALORE DI STIMA dell'immobile.

Lucera, 31 luglio 2018

II C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele D'IMPERIO



Arch. Raffaele D'IMPERIO - Via N. Campanile n° 60 - 71036 Lucera (FG)

Tel.: 3482327528 email: arch.dimperio@libero.it P.E.C.: raffaele.dimperio@archiworldpec.it



Ill.mo G.E. Dr.ssa Valentina Patti

Con riferimento alla Consulenza Tecnica relativa alla presente procedura, già depositata per rispettarne i termini di consegna e dalle indicazioni avute dal G.E. all'Udienza del 17.05.2018 si sono riprese le indagini per il reperimento della documentazione relativa alla regolarità urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no.

Per meglio capire tutti i vari passaggi di questo iter all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Vico del G.no, si illustrano sin dall'inizio le varie fasi relative alla ricerca della documentazione urbanistica dell'immobile:

- dopo aver effettuato richiesta di documentazione relativa alla regolarità dell'immobile esecutato all'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no, lo stesso rispondeva che *“nonostante le ricerche effettuate presso i nostri archivi non è al momento reperibile”*. Di tale situazione il sottoscritto C.T.U. relazionava al G. E. con comunicazione telematica depositata in atti il 12.03.2018 (**Relazione in merito alla irreperibilità di documentazione urbanistica**).
- In data 14.03.2018 il G. E. disponeva *“che l'ausiliario dia corso alle operazioni peritali dando risposta agli ulteriori quesiti di cui al verbale di conferimento dell'incarico, sollecitando nelle more l'Ufficio competente al rilascio della documentazione urbanistica, al fine di relazionare in ordine al punto n. 10”* (**All. P della Relazione Peritale**). Il sottoscritto, come indicato dal G.E., procedeva nuovamente a comunicare per via PEC in data 16.03.2018 un nuovo e ulteriore sollecito all'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no a reperire quanto richiesto onde esperire all'incarico (**All. L della Relazione Peritale**). In data 06.03.2018, vista l'imminente scadenza dei 90 gg. fissati dal G. E. (17.04.2018), contattava telefonicamente nuovamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no; l'addetto comunicava che stava ancora cercando di reperire la pratica edilizia in questione, al che il sottoscritto rispondeva che avrebbe atteso ancora qualche giorno per il deposito della relazione peritale. Tre



giorni dopo, il 09.04.2018, l'Ufficio Tecnico trasmetteva via PEC la documentazione richiesta (**All. Q della Relazione Peritale**). Analizzando quest'ultima il sottoscritto verificava la corrispondenza della Concessione Edilizia ai proprietari ma nel visionare il progetto, oltre alla carenza documentale, tipo stralcio di zona e di piano, relazione tecnica, si rilevava che questo era completamente diverso dalla situazione di fatto. Risultando molto strana questa discrepanza, nuovamente in data 10.04.2018 si contattava l'Ufficio Tecnico di Vico del G.no e si esponeva quanto riscontrato con conseguente richiesta telefonica di controllare la documentazione presente nella pratica e ricercare l'esistenza di eventuali "varianti in corso d'opera" del fabbricato sembrando "troppo strana" una siffatta differenza progettuale. Si comunicava quindi che si sarebbe atteso ancora qualche giorno per il deposito della relazione di stima. Alla data del 16.04.2018 (89° giorno dei 90 concessi per il deposito della Consulenza Tecnica), l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no non ha effettuato nessuna comunicazione. Pertanto si depositava in atti la relazione di stima "*dando risposta agli ulteriori quesiti*" e in "maniera parziale" a quelli relativi alla regolarità urbanistica.

- In data 17.05.2018 il sottoscritto per dovere di chiarimenti della situazione presenziava all'Udienza ed illustrava al Giudice la situazione relativa alla documentazione *tecnica e della insufficienza di elementi per rispondere esaurientemente al quesito n. 10-11 relativi alla regolarità del bene staggito* e questi disponeva il rinvio dell'udienza al 28/03/2019 per permettere al sottoscritto C.T.U. il recupero della documentazione necessaria.
- In data 22.05.2018 il sottoscritto C.T.U. inviava PEC al Comune di Vico del G.no (**All. 01**) invitando ad effettuare ulteriori ricerche nei loro archivi.
- In data 03.07.2018 effettuava via PEC un ulteriore sollecito (**All. 02**).
- In data 10.07.2018 il sottoscritto riceveva via PEC dal Comune di Vico del G.no "Nota" di riscontro alle richieste di approfondimento e



sollecito. In tale “Nota di risposta” l’Ufficio Tecnico Comunale conferma che l’immobile è stato costruito con C.E. n. 64 del 02.06.1992 e dichiara che (All. 03) *“oltre a questa non vi sono agli atti d’Ufficio varianti costruttive, per cui si ritiene che le difformità da Lei riscontrate, non siano mai state denunciate e/o accertate”*; ed ancora *“agli atti d’Ufficio poi, non sono depositati, né l’inizio lavori strutturali, né la data di ultimazione dei lavori ed inoltre non risulta rilasciato il certificato di abitabilità”*, vi è solo un verbale di sopralluogo effettuato dall’Uff. Tecnico Comunale in data 03.10.1994,da cui emerge che”*il lotto 19 in piano di zona ex 167 risulta ultimato in tutte le sue strutture e rifiniture tutto ciò veniva attestato ai fini della riscossione del contributo di concessione, **pertanto si ritiene che all’epoca della detta certificazione vi era la regolarità della costruzione.***

- Alla luce di quanto affermato dal Comune di Vico del G.no, si deve ritenere che alla data del sopralluogo effettuato dall’Uff. Tecnico Comunale del 03.10.1994 il fabbricato risulta essere ultimato **“in tutte le strutture e rifiniture”** e quindi rispondente al progetto della Concessione edilizia n. 64 del 02.06.1992 di un fabbricato di 4 alloggi in zona 167 Lotto 19 consistente in case a schiera duplex e successivamente modificato in quello che è oggi esistente e che è completamente diverso da quello previsto in progetto (ALL. Q della Relazione Peritale). Quindi alla luce delle dichiarazioni fatte dal Comune di Vico del G.no e per rispondere compiutamente ai quesiti di sanabilità e contabilizzazione dei costi, in data 12.07.2018, il sottoscritto inviava nuova richiesta al Comune di Vico del G.no (All. 04), richiedendo tali informazioni.
- In data 26.07.2018 prot. 8607, l’Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no rispondeva alla richiesta del sottoscritto C.T.U. circa la “verifica delle difformità” esistenti (All. 05), indicando che *“quest’ultime hanno modificato la sagoma del fabbricato, ma non hanno comunque determinato nuove volumetrie, rispetto a quelle realizzabili, Gli abusi hanno determinato in pratica solo aumenti di superficie non residenziale, riguardanti la realizzazione del balcone sul*



retro prospetto e del cortile sul prospetto principale, oltre alla nuova diversa distribuzione degli spazi interni, la fusione e le conseguenti modifiche prospettiche. Pertanto le opere difformi possono essere eventualmente sanate ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR N. 380/2001 e smi.” Per la quantificazione dei costi degli oneri per l’eventuale sanatoria dell’immobile staggito in oggetto, l’Ufficio Comunale ne ha determinato il totale in euro 1.778,16 (**All. 05**).

Pertanto alla luce delle indicazioni avute dal Comune di Vico del Gargano - Ufficio Tecnico è ora possibile rispondere compiutamente ai quesiti:

10) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza dei fabbricati;

Dalla documentazione messa a disposizione del Comune di Vico del G.no risulta che il fabbricato di cui l’immobile staggito fa parte, è stato costruito in virtù della Concessione edilizia n. 64 del 02.06.1992 a nome di Di Perna Giuseppa nata a Carpino il 25/01/1964. Successivamente tale Concessione Edilizia è stata volturata per la “2° quota Fgl 35 particella n. 708 a favore dei “germani [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]” in data 15.11.2000 prot.4128 (**All. Q della Relazione Peritale**).

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

11d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Secondo le indicazioni date dall’Uff. Tecnico del Comune di Vico del G.no (risposta del 09 aprile 2018 prot. 3994 - **All. Q della Relazione peritale**) risulta che l’immobile “Per quanto riguarda alla certificazione di



regolarità rispetto alle norme all'epoca della costruzione, si fa presente che la stessa è stata edificata nel rispetto della normativa a suo tempo vigente”.

11e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato degli edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Stante alla documentazione trasmessa dal Comune di Vico del G.no e come già illustrato precedentemente risulta che alla data del 07 ottobre 1994 il fabbricato era costruito in maniera conforme alla Concessione n. 64/92 che prevedeva appartamenti a schiera di tipo duplex e successivamente “modificato” in difformità al progetto originale così come sostiene lo stesso Ufficio Tecnico al secondo punto della nota del 26.07.2018 prot. 8607. Sempre nella stessa missiva l'Ufficio Tecnico del Comune ritiene che l'immobile pignorato se pur difforme è sanabile ai sensi di legge, infatti dice “*hanno modificato la sagoma del fabbricato, ma non hanno comunque determinato nuove volumetrie, rispetto a quelle realizzabili,Gli abusi hanno determinato in pratica solo aumenti di superficie non residenziale, riguardanti la realizzazione del balcone sul retro prospetto e del cortile sul prospetto principale, oltre alla nuova diversa distribuzione degli spazi interni*” e ne determina anche i costi degli oneri per la sanabilità in euro 1.778,16. A questi costi vanno aggiunti (come sottolineato dallo stesso Uff. Tecnico) le spese per la redazione del progetto di sanatoria e di tutta la documentazione relativa al vincolo sismico ed idrogeologico che il sottoscritto ne contabilizza con beneficio d'inventario e in maniera forfettaria in euro 5.000,00.

Detta somma insieme a quella prevista per gli oneri deve essere detratta

Arch. Raffaele D'IMPERIO - Via N. Campanile n° 60 - 71036 Lucera (FG)

Tel.: 3482327528 email: arch.dimperio@libero.it P.E.C.: raffaele.dimperio@archiworldpec.it



dal valore dell'immobile per cui riprendendo il quadro di calcolo del valore di stima di cui al quesito n. 4 della relazione depositata, si ha:

Unità Immobiliare cat. A/3 fgl. 35 particella 805 sub 5 in Vico del Gargano alla via Frà Eugenio Mangiacotti n. 7 - piano terra. Bene pignorato per la quota di 1/1					
superficie commerciale mq.	Prezzo stimato per mq.	Valore di mercato in Euro	Decurtazioni	valore corretto	valore arrotondato per eccesso
170	€ 850,00	€ 144.500,00		€ 130.386,34	€ 130.500,00
decurtazione per vendita senza garanzie e quant'altro eventuale non riscontrato e quindi non indicato			3%=€ 4.335,50		
decurtazione per redazione nuova planimetria catastale.			€ 500,00		
decurtazione a forfait per la mancanza delle porte interne e sanitari bagno.			€ 2.500,00		
decurtazione per oneri e costi sanabilità			1.778,16		
decurtazione a forfait per pratiche relative alla sanabilità dell'immobile.			€ 5.000,00		

Pertanto riepilogando, alla luce dei riscontri avuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano che indica opere difformi ma sanabili e che condizionano la stima del manufatto già effettuata, si aggiorna il valore di stima dell'immobile sottoposto a pignoramento che da € 137.000,00 passa a € 130.500,00; quindi il prezzo base richiesto al quesito n. 6 pertanto è **corretto in € 130.500,00 (euro centotrentamilacinquecento/00)**.

In conclusione alla presente integrazione si riporta anche il nuovo quadro riepilogativo delle caratteristiche dell'immobile che sostituisce integralmente quello presentato nella relazione depositata.

Arch. Raffaele D'IMPERIO - Via N. Campanile n° 60 - 71036 Lucera (FG)

Tel.: 3482327528 email: arch.dimperio@libero.it P.E.C.: raffaele.dimperio@archiworldpec.it



RIEPILOGO CARATTERISTICHE IMMOBILI				
Tipologia bene	Descrizione	Comune	Via	Confini
Appartamento	Appartamento per civile abitazione a piano rialzato	Vico del Gargano (FG)	Frà Eugenio Mangiacotti n. 7	Confina con vialetto comune di passaggio con accesso da Via Frà Eugenio Mangiacotti, scalinata esterna laterale, via Soccio, con propr. Coppolecchia, salvo altri.
Dati catastali	Proprietario 100/100	TITOLO provenienza del bene	Iscrizioni /trascrizioni contro	Stato di occupazione
Fgl. 35 p.IIa 806 sub. 5 - Z.C. 1, cat. A/3 cl. 5, Cons.8,5 vani, Sup. Cat. 160mq, rend. 856,03 - Via da Denominare s.n.	Nato a Vico del G.no il 19,05,1966	Atto di divisione ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Notaio Carla D'addetta di Vico del G.no del 10.06.2013 rep. 20958-10085 Fabbricati in Vico del Gargano - Fgl 35, p.IIa 806, Sub. 1-2-3-5-6-7-8 Trascritto ai RR.II. di Lucera 09.07.2013 n. 5637 R.G e 4553 R.P.	ATTO ESECUTIVO CAUTELARE Atto Giuduziaro Trib. Foggia del 08.01.2015 rep. 68-2015 Fabbricati - Fgl. 35, p.IIa 806, sub. 5 Trascritto ai RR.II. di Lucera 12.02.2015 n. 1142 R.G e 927 R.P.	Abitazione dell'esecutato Sig.
Regolarità edilizio-urbanistica	Conformità catastale	Abitabilità	Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	
DA SANARE DIFFORMITA' EDILIZIE	SI	NON RISULTA IL CERTIFICATO DI ABITABILITA'	€. 130,500,00 quota 100/100	

ALLEGATI:

- 01 Richiesta documentazione al Comune di Vico del G.no del 22.05.2018;
- 02 Sollecito al Comune di Vico del G.no del 03.07.2018;
- 03 Risposta e invio Documenti Comune di Vico del 09.07.2018 prot.7977;
- 04 Richiesta documentazione al Comune di Vico del G.no del 12.07.2018;
- 05 Risposta e invio Documenti Comune di Vico del 26.07.2018 prot. 8607;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione integrativa che si compone di n. 08 pagine dattiloscritte e di n. 5 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Firma del C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele D'IMPERIO



Arch. Raffaele D'IMPERIO - Via N. Campanile n° 60 - 71036 Lucera (FG)

Tel.: 3482327528 email: arch.dimperio@libero.it P.E.C.: raffaele.dimperio@archiworldpec.it

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0190151 del 21/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vico Del Gargano

Via Da Denominarsi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 806

Subalterno: 5

Compilata da:

Palmieri Giuseppe

Iscritto all'albo:
Architetti

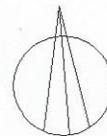
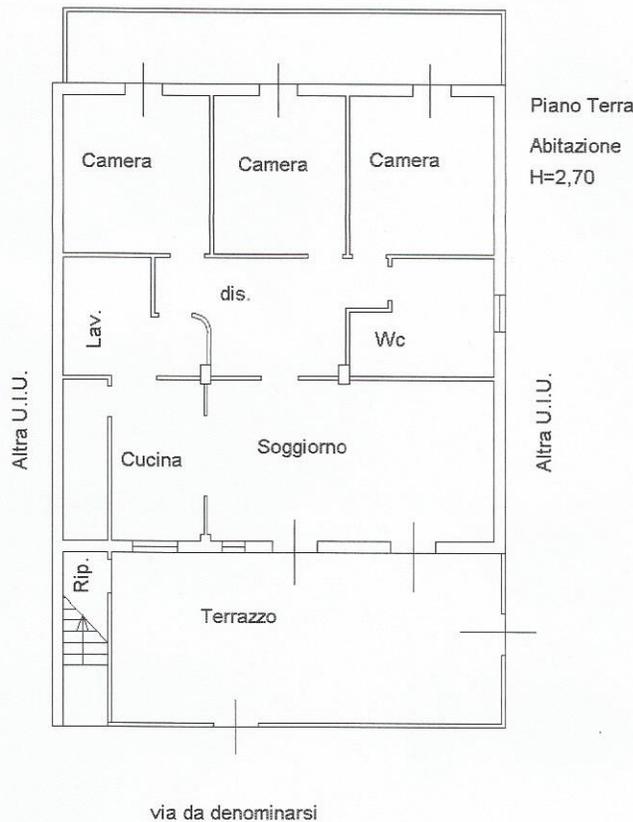
Prov. Foggia

N. 630

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALL. E



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2018 - Comune di VICO DEL GARGANO (L.842) - < Foglio: 35 Particella: 806 - Subalterno 5 >
VIA DA DENOMINARE n. SN piano: T;

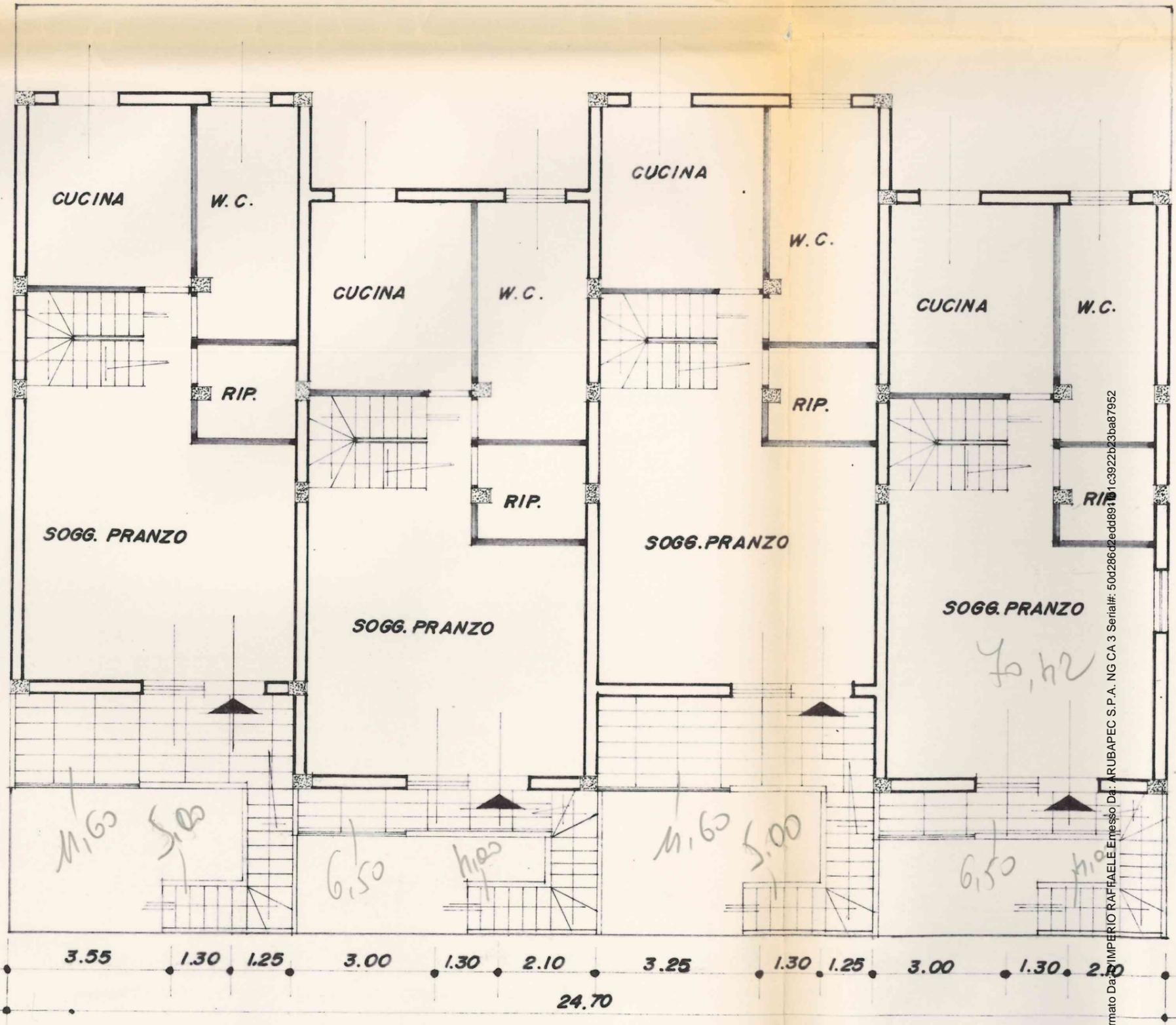
Ultima Planimetria in atti



6.10 6.40 5.80 6.40

PIANTA PIANO RIALZATO

1.55 3.30 1.55 1.25 3.30 1.25 1.55 3.30 1.55 1.25 3.30 1.55



2.00
12.40
2.00
1.00

Firmato Da: IMPERIO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50d286cdedd8911c3922b23ba87952

