



**marco curato**  
architetto

via P. A. Castrillo, 31 - 71122 Foggia  
web [www.marcocurato.it](http://www.marcocurato.it)  
e-mail [marco.curato@gmail.com](mailto:marco.curato@gmail.com)  
pec [marco.curato@archiworldpec.it](mailto:marco.curato@archiworldpec.it)  
mobile +39 329 14 16 812  
  
p. iva 03347360715  
c.f. CRTMRC74M03D643D

**Tribunale di Foggia III sez. Civ.**

**Procedimento Unitario n.94-1/2023 liquidazione controllata CCII n. RG 1/2024 n. Sent. 12/2024**

**RELAZIONE DI STIMA A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI  
RAPPRESENTATA DAL LIQUIDATORE GIUDIZIARIO  
DOTT. MARCELLO TENORE**

**sugli immobili di proprietà di:**



*siti in località "Pugnochiuso" in agro di Vieste (FG)*

*id. catastali:*

*Foglio 60 particella 251 sub. 4 (villetta a schiera)*

*Foglio 60 particella 251 sub. 37 (posto auto allo scoperto)*

<b>Introduzione alla relazione tecnica .....</b>	<b>1</b>
Incarico .....	1
Premessa Metodologica.....	1
<b>RELAZIONE DI STIMA: beni di proprietà di [REDACTED] .....</b>	<b>3</b>
VILLA a schiera e posto auto- località Pugnochiuso, Vieste (FG) .....	3
Identificativi catastali:.....	3
Foglio 60 particella 251 sub. 4 (villetta a schiera).....	3
Foglio 60 particella 255 sub. 37 (posto auto allo scoperto) .....	3
1. Ricognizione e accertamento dello stato dei luoghi .....	3
1.1. Ubicazione degli immobili.....	3
1.2. Inquadramento vincolistico del sito.....	4
1.3. Inquadramento urbanistico .....	5
1.4. Descrizione delle unità immobiliari .....	6
1.5. Sopralluogo .....	7
2. Verifiche catastali .....	13
2.1. Identificazione catastale.....	13
2.2. Individuazione della proprietà .....	15
2.3. Regolarità catastale, urbanistica e paesaggistica .....	15
3. Valutazioni immobiliari .....	18
3.1. Calcolo del valore catastale.....	18
3.2. Metodologia di stima e valore di mercato degli immobili .....	18
4. Quadro di sintesi .....	22
5. Commerciabilità dell'immobile.....	22

## Introduzione alla relazione tecnica

### Incarico

Il sottoscritto Marco CURATO, iscritto all'Albo degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Foggia, al n. 941, con studio in Foggia, via Padre Agostino Castrillo n. 31, C.F. CRT MRC 74M03 D643D, P. IVA 0334 7360 715 ha ricevuto dal committente nella persona del liquidatore giudiziario dott. Marcello Tenore l'incarico professionale di effettuare delle valutazioni immobiliari dei cespiti di proprietà di [REDACTED] nella procedura di liquidazione controllata per sovraindebitamento nei confronti della massa dei creditori.

Nello specifico gli immobili oggetto della presente stima sono così individuati:

Vieste (FG) località Pugnochiuso					
n°	tipo	ubicazione	Identificativo catastale		
			Foglio	Part.	Sub
1	villetta a schiera	"Uliveto A/34"	60	251	4
2	posto auto	"Uliveto A/34"	60	255	37
3	verde	- / - / -	60	252	/

### Premessa Metodologica

La presente relazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della stima.

**Il valore di mercato dell'immobile**, è usualmente determinato dalla comparazione diretta con beni simili e tiene conto di alcune intrinseche ed estrinseche peculiarità degli immobili quali forma, posizione, e tutti quegli elementi che concorrono a formare il valore corrente nel suo complesso.

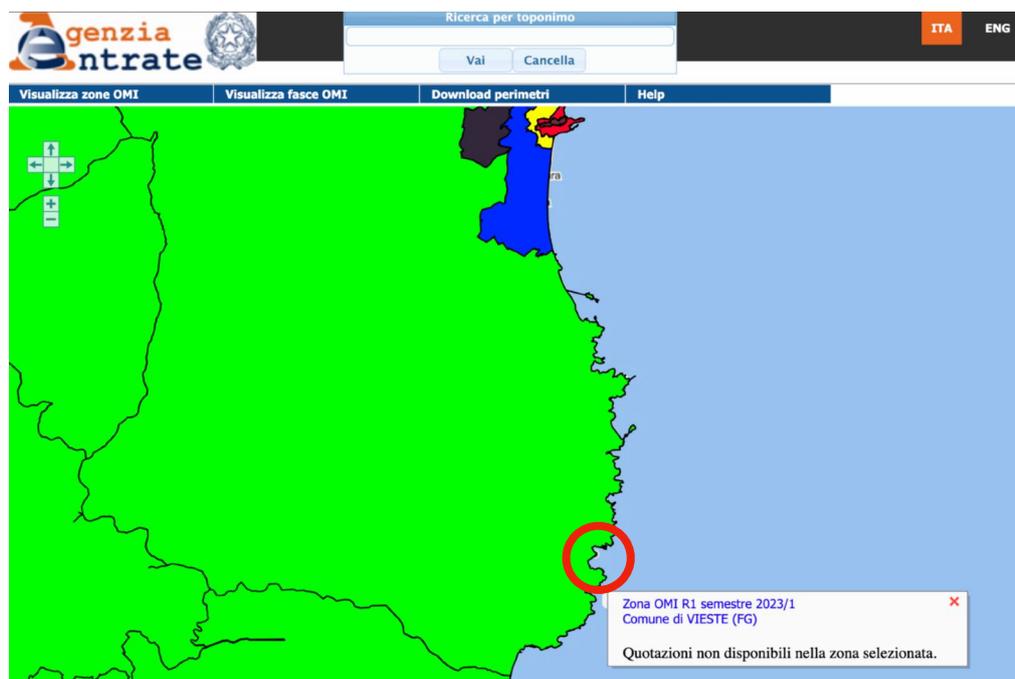
È giusto il caso di evidenziare che le agenzie immobiliari consultate non sono state in grado di fornire informazioni attendibili sui valori di mercato per per gli immobili oggetto di stima, non sussistendo compravendite affidate ad intermediazione.

Si rileva inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, inquadra la località di Pugnochiuso nella Fascia extraurbana del centro abitato del comune di Vieste con il Codice Zona R1 ovvero Zona Agricola; per tale zona l'OMI non fornisce quotazioni e non sono disponibili schede di Zona per nessuna annualità.

La ragione per la carenza di dati di raffronto riscontrabili attraverso le agenzie ed in particolare l' OMI è certamente riconducibile alle caratteristiche non ordinarie del contesto entro cui è ubicato il compendio immobiliare (*e di cui più ampiamente di seguito si darà conto*).

L'inquadramento nella citata fascia extraurbana e zona R1 Agricola non consente, ai fini valutativi, di impiegare arbitrariamente e in alternativa valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI che si riferiscono ad

altre fasce e/o zone<sup>1</sup> (per definizione con differenti caratteristiche oggettive e pertanto non raffrontabili). Riportandosi a quanto pubblicato dalla stessa Agenzia del Territorio nella sezione Manuali e Guide dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>2</sup>, si evidenzia come le quotazioni rappresentino esclusivamente un intervallo di valori minimi e massimi riferiti a unità immobiliari con caratteristiche di ordinarietà (ovvero normali) con una certa destinazione d'uso, site in una data zona omogenea e riferite ad un periodo storico.



#### Consultazione puntuale delle Quotazioni OMI attraverso il GEPOI

Per quanto sopra, il criterio di stima da adottare non può che tener conto del confronto dei valori relativi a compravendite di immobili uguali ovvero con analoghe caratteristiche e condizioni e ubicati nella stessa zona che siano stati oggetto di trasferimenti (a qualsiasi titolo), divisioni, perizie giudiziarie, riferite ad un periodo ristretto e quanto più attuale per stabilire il più prossimo valore venale del bene.

<sup>1</sup> Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998, art. 1 - Revisione delle zone censuarie, comma 2.

#### <sup>2</sup> Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI

(<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide>)

Il Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI (BDQ OMI) definisce le regole e le istruzioni tecniche per la formazione e la gestione della banca dati.

Le schede di Zona forniscono "i principali aspetti e le peculiarità che significativamente influenzano i valori di mercato e locazione delle unità immobiliari in una specifica zona omogenea di un comune, nella scheda di zona sono raccolte tutte le informazioni utili alla qualificazione dell'area di mercato omogeneo oggetto dell'indagine"

#### Guida sintetica per l'utilizzo delle quotazioni OMI

<https://telematici.agenziaentrate.gov.it/pdf/guidaFornitureOMI.pdf>

**RELAZIONE DI STIMA: beni di proprietà di** 

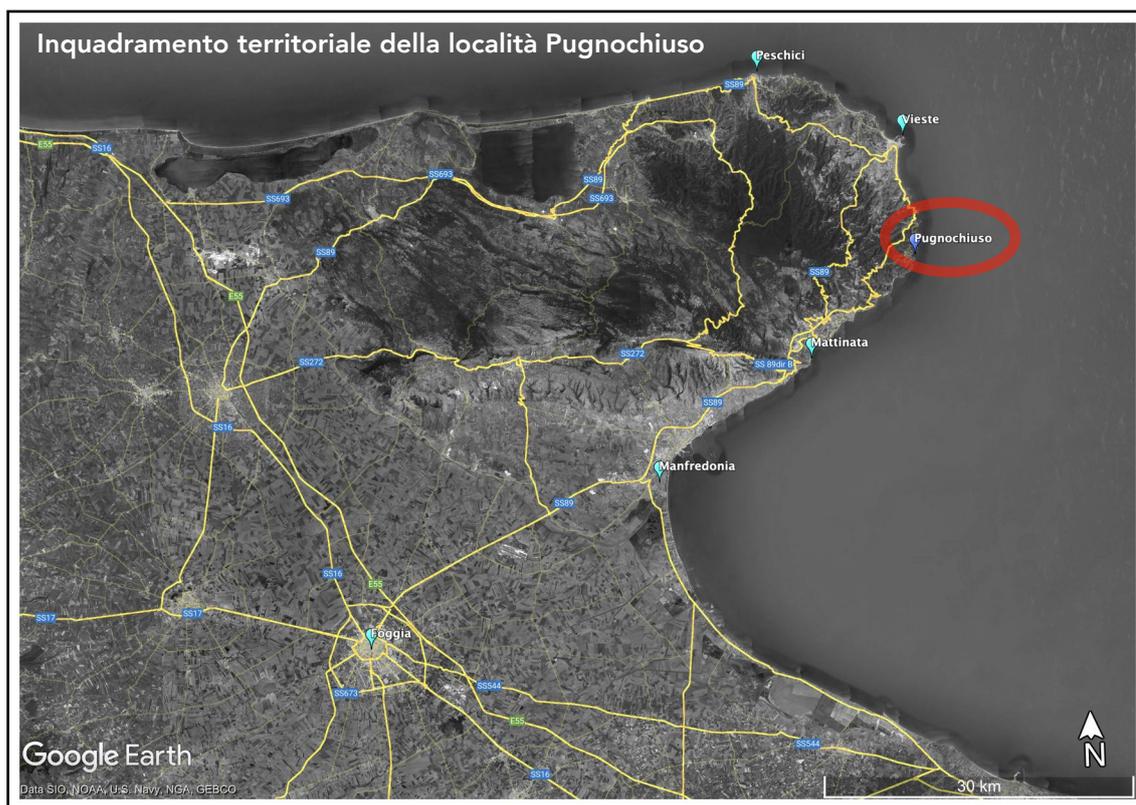
**VILLA a schiera e posto auto- località Pugnochiuso, Vieste (FG)**

*Identificativi catastali:*

*Foglio 60 particella 251 sub. 4 (villetta a schiera)*

*Foglio 60 particella 255 sub. 37 (posto auto allo scoperto)*

### Ubicazione planimetrica dei beni



## 1. Ricognizione e accertamento dello stato dei luoghi

### 1.1. Ubicazione degli immobili

I cespiti in esame sono situati in località Pugnochiuso del Comune di Vieste (FG) e precisamente nel complesso edilizio denominato “Centro Vacanze e Soggiorno a Testa del Gargano” rinomata meta turistica estiva costiera.

La località è raggiungibile dalla viabilità provinciale percorrendo prima la SP53 Mattinata - Vieste e poi la SP 54; di seguito si indicano le distanze dalle principali e più vicine città del territorio:

- Foggia Km 85,0
- Manfredonia km 44,5
- Mattinata km 29,0
- Vieste km 20,0.

Il sito è in prossimità della costa marina, parzialmente immerso nella Foresta Umbra, ed è un area totalmente ricompresa nel perimetro del Parco Nazionale del Gargano.



Foto 1 - Vista aerea del complesso edilizio turistico e per residenze presso la località Pugnochiuso

## 1.2. Inquadramento vincolistico del sito

Gli immobili sono ubicati in un contesto sottoposto a diverse forme di vincolo paesaggistico, ambientale, naturalistico e urbanistico, conseguenti al notevole valore ambientale e paesaggistico; vincoli normati dallo strumento di pianificazione territoriale dalla Regione Puglia denominato **Piano Paesaggistico Territoriale - PPTR** che *“persegue le finalità di tutela e valorizzazione, nonché di recupero e riqualificazione dei paesaggi di Puglia”* e della *“promozione e la realizzazione di uno sviluppo socioeconomico autosostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, anche attraverso la conservazione ed il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari dell'identità sociale, culturale e ambientale, la tutela della biodiversità, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati, coerenti e rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità”*.

Inoltre, come già anticipato, essendo l'area inserita entro il perimetro del Parco Nazionale del Gargano sussistono ulteriori norme di tutela previste per le **Area Naturali Protette ai sensi dell'art.13 della L.394/91 e del D.P.R. 5/6/1995**.

Alla presente relazione si allega la scheda dei vincoli estratta dal Sistema Informativo Territoriale della Provincia di Foggia e si rimanda alla stessa e alle Normative specifiche relative ai singoli vincoli e disposizioni normative per i dettagli del caso non ritenendo funzionale ai fini della presente relazione di stima ulteriori approfondimenti [cfr. **Allegato A.4**].

Il riscontro di una condizione 'si fatta è meritevole di una prima considerazione ai fini della valutazione che di seguito si esprimerà: è del tutto evidente che in un contesto attualmente così caratterizzato, le capacità edificatorie per nuove volumetrie sono molto limitate se non nulle.

È questo, dunque un aspetto cardine per comprendere come in questa zona le variazioni di prezzo dei fabbricati non possono seguire strettamente quelle del



mercato immobiliare ordinario e conseguentemente non si può procedere a comparazioni di valori con immobili ordinari, seppur con caratteristiche edilizie identiche ma ubicati altrove.

### 1.3. Inquadramento urbanistico

Il compendio immobiliare è formato da un'abitazione tipizzata come villino a "schiera" e da un posto auto pertinenziale e; entrambi fanno parte di un complesso edilizio realizzato tra il 1986 e il 1991, con Convenzione di Lottizzazione tra SEMI s.p.a. e Comune di Vieste come in atti di compravendita dettagliato e costruito con Concessione Edilizia n. 1 del 9 giugno 1986 e successive varianti in corso d'opera n. 9243/88 prot. n. 10333/9 del 1 agosto 1989, e prot. n. 2871/90 del 2 marzo 1991, e che per essi è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 19 giugno 1991 dal Comune di Vieste; il villaggio ricade in zona omogenea definita TL - Turistico Residenziale delle N.T.A. (versione definitiva 2017) dello strumento urbanistico vigente del Comune di Vieste.

Tale area complesso, denominato "Uliveto", è un'area residenziale per villeggiatura estiva caratterizzata da una ampia zona verde, in una valle di remota formazione idro-geologica, in cui sorgono maestosi ulivi secolari e lungo il cui perimetro sono state costruite schiere di villini realizzati in questo contesto paesaggistico di grande pregio naturalistico.



Ad est dell'area del c.d. "Uliveto", più a valle, vi è un altro complesso di residenze individuali e realizzato in precedenza chiamate "ville Gardella" (dal nome del progettista noto architetto Ignazio Gardella). Oltre questa ampia zona di villini privati si distendono ulteriori superfici occupate dai Villini de "le Macine", dal Residence del "Belvedere"; ancora oltre più a valle si incontra l'albergo "degli Ulivi"

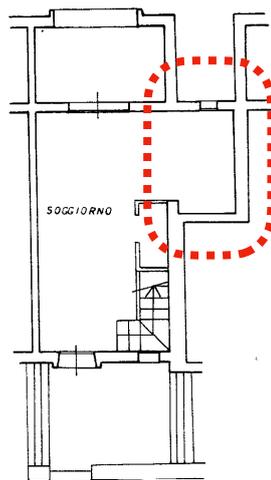
e, proseguendo lungo la viabilità interna, si incontra prima l'area di servizi alla persona, di intrattenimento e di ristorazione "la Piramide" per poi giungere al rinomato Hotel "del Faro". Parte del perimetro del villaggio sono anche le ville private "Monti" che sovrastano il costone al di sopra dell'hotel del Faro e il Residence "Delfini" realizzato nella adiacente baia di Porto Piatto.

Il centro vacanze nel suo complesso è gestito attraverso un consorzio "fra tutti i proprietari, i residences, alberghi, complessi commerciali"<sup>3</sup> denominato "Consorzio del comprensorio di Pugnochiuso e Cala della Pergola" cui spetta la conduzione e manutenzione delle aree a verde, della viabilità interna, degli impianti di illuminazione comuni, dell'impianto idrico e fognante che smaltisce i reflui nel depuratore ad uso esclusivo del villaggio (sito a nord della baia di Porto Piatto) nonché di tutti i servizi a cui afferiscono tutti i proprietari e le strutture ricettive.

L'accesso al centro vacanze è vigilato nonché regolato da un servizio di guardiania privata durante tutto l'anno h24; la circolazione veicolare interna è limitata ai mezzi di servizio collettivi nelle aree della ricettività turistico-alberghiera e ai soli proprietari nelle aree private.

#### 1.4. Descrizione delle unità immobiliari

**Appartamento:** come già anticipato l'abitazione distinta come A/34 è parte di una schiera, orientata secondo l'asse NO-SE, ubicata nella porzione più occidentale dell'edificato dell'Uliveto; questo tipo edilizio, come si evince dalle planimetrie, contorna un'ampia area verde comune che detta l'orientamento e il posizionamento altimetrico delle singole schiere per adattarsi all'orografia del vallone. Proprio a causa del declivio che caratterizza il sito le schiere si articolano in sotto blocchi aggregati di 3 o 6 uu. ii. rispettivamente, ed in conseguenza di ciò, in alcuni casi, le residenze presentano dei corpi aggiunti, per separare i sotto blocchi, ovvero una maggior superficie e volumetria al piano terra, come per l'immobile oggetto di valutazione.



**Tipo villino a schiera con corpo aggiunto**



**Tipo villino a schiera senza corpo aggiunto**

Il villino ha doppio affaccio, con zone di pertinenza esclusive in origine

<sup>3</sup> art. 3 - Atto di Costituzione Consorzio, n. 54024 rep. n5346 raccolta del 30/01/1998



scoperte, rispettivamente sul fronte di ingresso, prospiciente la viabilità carrabile interna al villaggio, e sul lato opposto ovvero verso l'uliveto.

Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra ed è realizzato con il sistema costruttivo dell'intelaiatura in CLS e tamponatura prevalente in muratura di blocchi di calcarenite (*c.d. tufo*) e in minima parte in blocchi di laterizio. Il tetto è a padiglione con sottotetto non praticabile che funge esclusivamente da intercapedine protettiva.

I fronti esterni sono intonacati in tinte tenui tendenti al sabbia, ocra e marrone chiaro, gli infissi esterni verdi, il tutto con il chiaro intento di minimizzare l'impatto visivo del costruito nel paesaggio.

**Parcheggio pertinenziale scoperto:** il posto auto e discosto circa m 25 in linea d'aria rispetto al fronte di ingresso del villino ed è distinto da una targhetta riportante il n. 34, si sviluppa su una superficie standard di circa mq 10,00. La zona di sosta così come la viabilità circostante è pavimentata con masselli autobloccanti in cemento per garantire il drenaggio delle acque piovane.

### 1.5. Sopralluogo

In data **30 gennaio 2024** il sottoscritto si recava sul luogo per prendere visione degli immobili de quo ed esperire tutti i rilievi visivi, fotografici e strumentali del caso constatando nel dettaglio quanto segue:

- **Piano terra** - si accede all'abitazione dal fronte ovest-sudovest transitando prima attraverso una corte pavimentata di pertinenza esclusiva dallo sviluppo rettangolare delle dimensioni di m 3,34 x 2,37 pari a **mq 9,26** netti confinante a ovest con parete fabbricato stessa ditta, sugli altri lati con muri di cinta in calcarenite alti circa m 1,00 (*confine con altre uu.ii. e strada carrabile a servizio delle abitazioni*), tale corte è protetta da una intelaiatura metallica che si sviluppa su quasi tutto il fronte comune della schiera, sormontata da lastre di plexiglass e rete protettiva di color verde.



Foto 2 - Fronte ingresso della schiera

Sul fronte esterno opposto è presente una ulteriore più ampia corte pertinenziale esclusiva anch'essa con andamento pressoché rettangolare con dimensioni rilevate pari a m 5,02 x 4,89 a ridosso del fabbricato e m 4,71 verso il verde comune per complessivi **mq 24,1** netti.



Foto 3 - Fronte est verso l'area dell'uliveto



Foto 4 - Vista panoramica verso l'uliveto e il mare dalla corte pertinenziale est

Entrati nella residenza dalla porta sul fronte principale ci si affaccia su un unico ambiente destinato a zona cucina a ridosso dell' ingresso e soggiorno sul lato opposto; l'andamento planimetrico complessivo dell'ambiente ricorda una "L" rovescia che sviluppa una superficie netta calpestabile pari a **mq 21,03**; sulla parete sinistra entrando è presente, per metà dello sviluppo in lunghezza della parete, il mobile cucina con piano cottura a gas, frigorifero e lavastoviglie da incasso (*mobilio in buono stato di conservazione e di recente installazione*). Sul lato destro rispetto all'ingresso si incontra prima una scala con struttura in cemento armato rivestita in lastre levigate di Pietra Serena che porta al piano superiore, un piccolo vano sottoscala con

altezza inferiore a m 1,50 nel punto più alto<sup>4</sup> e un bagno cieco sempre sottoscala (con altezza interna degradante e sviluppo in pianta di m 0,75 x 1,74 per mq 1,30 netti) in cui sono presenti un vaso igienico, un lavabo e uno scalda acqua elettrico e una ventola per aspirazione forzata.



Foto 5 - Vista dall'ingresso principale



Foto 6 - Interno del bagno sotto scala



Foto 7 e 8 - Vista verso l'ingresso dal lato opposto (zona soggiorno)

<sup>4</sup> Comma 2 Allegato C del D.P.R. n. 138/98: "La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale".



Superata la zona cucina si giunge nella zona soggiorno in cui sono presenti un divano e un tavolo e da qui si esce su un porticato coperto a sviluppo rettangolare di m 3,22 x 1,93 e superficie netta di **mq 6,21**.

Sulla parete sud del porticato è presente un'infilso in alluminio verde a doppia anta che porta ad un ambiente di m 2,09 x 1,51 per **mq 3,16** e altezza interna pari a m 2,64, impiegato come lavanderia e ripostiglio.



Foto 9 - Vista del porticato coperto dalla corte pertinenziale esclusiva est



Foto 10 e 11 - Vista dal porticato coperto dell'ambiente lavanderia/ripostiglio

- **Piano primo:** tramite la scala si sbarca in un disimpegno da cui si accede alla due camere da letto e al bagno. La stanza sul fronte est ha una superficie

netta di **mq 10,42**, dalla finestra si affaccia sulla distesa panoramica dell'uliveto che arriva a guardare anche il mare.



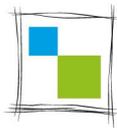
Foto 12 e 13 - Camera da letto fronte est

Sul lato opposto la seconda camera misura **mq 8,28**, vi è un armadio a muro che si sviluppa sulla proiezione della scala e affaccia sul fronte di ingresso da cui è possibile trguardare un area verde e poi posti auto.



Foto 14 e 15 - Camera da letto fronte ovest

- Il bagno di **mq 3,28** si compone di lavabo, coppia di sanitari e doccia, è



ventilato attraverso aerazione forzata e scaldia acqua elettrico dedicato.



Foto 16 - Interno del bagno zona notte



Foto 17 - Disimpegno zona notte

In generale l'immobile si presenta internamente in ottimo stato di conservazione, certamente anche in conseguenza di lavori di manutenzione e rinnovamento degli interni che hanno comportato la sostituzione dei rivestimenti presenti su pavimenti e pareti oltre che le descritte modifiche sulla distribuzione degli ambienti. Sui fronti esterni invece la situazione è eterogenea ed in alcune porzioni i rivestimenti si presentano degradati soprattutto in corrispondenza dei muri di separazione in blocchi di calcarenite dove l'intonaco di rivestimento presenta rigonfiamenti e distacchi; anche la porzione di muratura esterna del "nuovo vano" lavanderia manifesta sull'intonaco esterno simili forme di degrado [foto 2,3 e 9].

La superficie netta calpestabile coperta complessiva dell'abitazione è di **mq 52,69** (escluso il vano lavanderia) che con la superficie netta della scala di **mq 3,37** sommano **mq 56,06**. L'altezza media interna rilevata negli ambienti dei due piani è conforme a quella denunciata in planimetria di m 2,70.

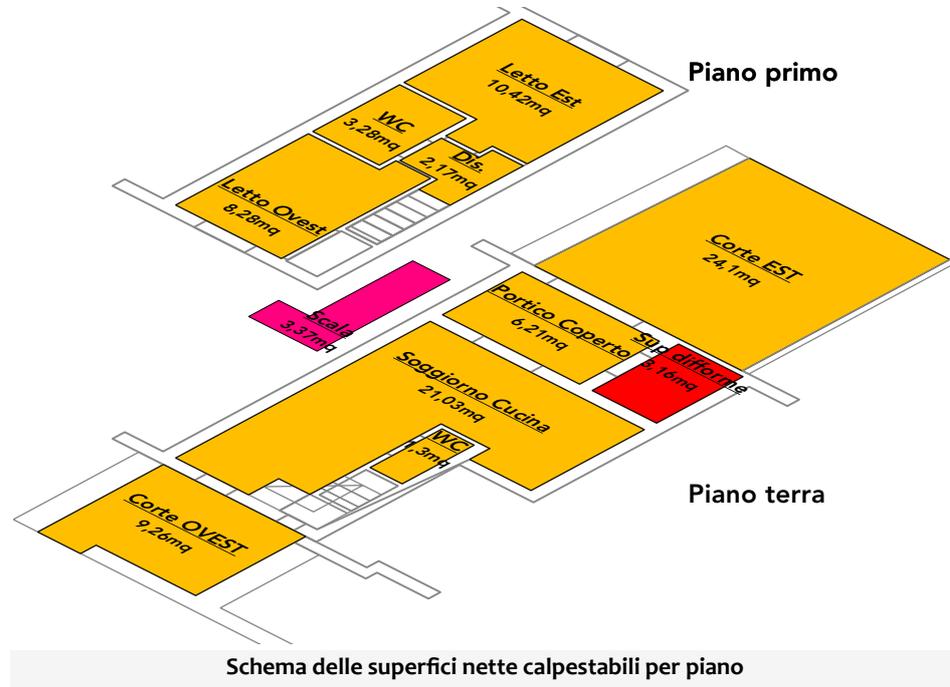
Nella zona soggiorno e al primo piano nel disimpegno [foto 7 e 17] sono presenti unità di climatizzazione split (una per piano) a pompa di calore con sistema Inverter modello 31-036 HWI della Saunier Duval con le seguenti prestazioni espresse sulla targa energetica di riconoscimento:

- raffreddamento: capacità 3,36 kW, assorbimento 950 W, EER 3,54
- riscaldamento: capacità 3,36 kW, assorbimento 880 W, COP 3,82

Al piano terra le porte esterne sono scorrevoli incassate nella muratura, con telaio in legno e zanzariere anch'esse scorrevoli, la persiana oscurante sulla porta di ingresso è di recente sostituzione ed è realizzata in alluminio elettro-verniciato (verde). Al piano superiore gli infissi esterni sono quelli originari con telaio in

legno e singolo vetro e le persiane anch'esse in legno verniciato verde.

Di seguito uno schema riassuntivo di quanto finora riportato e si rinvia agli ulteriori elaborati grafici allegati per la rappresentazione dei luoghi e delle loro dimensioni rilevate in dettaglio.



## 2. Verifiche catastali

### 2.1. Identificazione catastale

Gli immobili in esame sono contraddistinti presso la Direzione Provinciale di FOGGIA - Ufficio provinciale - Territorio, Servizi Catastali [cfr. **allegato A.2** - visura attuale per soggetto e **allegato A.1** planimetria catastale]<sup>5</sup> come segue:

<b>villetta a schiera</b>	<b>Foglio 60, p.lla 251, sub. 4</b> Cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani superficie catastale: Totale mq 65, Totale escluse aree scoperte mq 60
<b>posto auto pertinenziale</b>	<b>Foglio 60, p.lla 255, sub. 37</b> Cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq

Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 (*Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinari*) la superficie catastale (coincidente con la superficie commerciale) è calcolata con specifici

<sup>5</sup> Per quanto concerne il posto auto individuato come sub. 37 non è possibile richiedere Visura Planimetrica tramite SISTER. Ma dall'accesso ad atti di compravendita di UU.II. limitrofe si è potuto rinvenire uno stralcio planimetrico catastale dell'area adibita a posti auto che si allega. Trattasi di elaborato grafico risalente a cessione diretta tra "SNAM s.p.a." e privato acquirente.

coefficienti di ragguaglio<sup>6</sup>; sulla scorta dei rilievi geometrici direttamente eseguiti dal sottoscritto e delle richiamate Norme Tecniche scaturisce il calcolo descritto nella seguente tabella:

Calcolo consistenza catastale ponderata (DPR 138/1998)			
Descrizione	coeff. ragguaglio	sup. lorda effettiva	sup. catastale
P.T. Vani principali	100%	26,60	26,60
P.T. w.c. <sup>B</sup>	50%	0,71	0,36
P.T. portico coperto <sup>D</sup>	30%	8,48	2,54
P.T. corte est + ovest <sup>D</sup>	30%	25,00	7,50
P.T. corti <sup>D</sup> (eccedenza 25 mq)	10%	14,54	1,45
P.1 Vani principali P.1	100%	23,50	23,50
P.1 w.c. <sup>B</sup>	50%	3,64	1,82
P.1 disimpegno <sup>B</sup>	50%	2,63	1,32
scala	100%	4,38	4,38
<b>Consistenza totale immobile mq</b>			<b>69,47</b>
<b>Consistenza catastale arrotondata al mq</b>			<b>69</b>

**B** Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.

**D** Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale. Fino a superficie di 25 mq si applica coefficiente 0,30, per la superficie eccedente il coefficiente è pari a 0,10.

**E** Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.

**F** Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 sono stati definiti come "dati scorporati per l'accertamento" della consistenza ai fini delle imposizioni Tares e Tarsu le superfici relative "a balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"; pertanto facendo riferimento a tale disposizione il calcolo della superficie catastale al netto delle aree scoperte è così determinato;

Calcolo consistenza catastale ponderata (DPR 138/1998)			
Descrizione	coeff. ragguaglio	sup. lorda effettiva	sup. catastale
P.T. Vani principali	100%	25,85	25,85
P.T. w.c. <sup>B</sup>	50%	0,71	0,36
P.T. portico coperto <sup>D</sup>	30%	8,48	2,54
P.1 Vani principali P.1	100%	23,50	23,50
P.1 w.c. <sup>B</sup>	50%	3,64	1,82
P.1 disimpegno <sup>B</sup>	50%	2,63	1,32
scala	100%	4,38	4,38
<b>Consistenza totale immobile mq</b>			<b>59,76</b>
<b>Consistenza catastale arrotondata al mq</b>			<b>60</b>

<sup>6</sup> L'Agenzia delle Entrate fornisce un foglio di calcolo riferito alle specifiche di cui all'Allegato C al seguente indirizzo internet:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/449106/>

allegato+tabella+calcolo+superficie+unita\_allegato\_23122019.xlsx/a12c9d9c-3d9c-fe3d-obca-3c9f0221b746 la stampa del richiamato prospetto per completezza si allega alla presente relazione.

Dal raffronto tra consistenze catastali calcolate e quelle in atti si rileva una perfetta corrispondenza delle consistenze catastali escluse le aree scoperte (mq 60 per quella calcolata e quelle in atti); la consistenza catastale Totale ponderata calcolata dal sottoscritto somma mq 69 mentre nell'atto di compravendita riscontriamo una superficie catastale di mq 65, tale differenza è evidentemente riconducibile ad una diversa, inferiore, misurazione della superficie di pertinenza esterna all'atto dell'originario accatastamento.

## 2.2. Individuazione della proprietà

Dall'esame della documentazione entrambi gli immobili risultano intestati a:

-   
CART. IDENT. N. 01998019.

Proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Per l'esatta identificazione catastale si rimanda alla allegata Visura per soggetto [Allegato A.2].

## 2.3. Regolarità catastale, urbanistica e paesaggistica

Nei precedenti paragrafi 1.2 e 1.3 si è data ampia indicazione del regime di tutela e pianificazione territoriale previsto per l'area e dei conseguenti vincoli vigenti.

Dal riscontro dei rilievi eseguiti rispetto alle planimetrie in atti si è appurato quanto segue:

- lieve incongruenza della distribuzione interna al piano primo;
- presenza di un nuovo vano adibito a lavanderia e ripostiglio al piano terra realizzato su porzione di superficie esterna precedentemente scoperta e pavimentata;

Si tratta di due fattispecie distinte:

### (a) incongruenza della distribuzione interna al piano primo

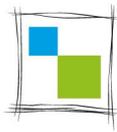
In merito alla verifica della conformità tra stato di fatto e situazione catastale si rilevano minime differenze ovvero:

- una maggior superficie dell'ambiente bagno in riduzione della camera da letto sul fronte ovest per diversa posizione della parete divisoria tra i due ambienti;
- un ulteriore modifica della superficie della camera sul fronte est per inversione dell'apertura dell'armadio a muro (in planimetria catastale con apertura vs camera, allo stato con apertura verso il disimpegno).

Le su descritte variazioni interne sub (a) non hanno rilevanza dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e non alterano di fatto la consistenza catastale dell'immobile.

Infatti la circolare 2 del 9/72010 prot. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, avente ad oggetto: "Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n.78 – Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni" al paragrafo 3 lettera e) Variazioni delle unità immobiliari CENSITE PER LE QUALI NON SUSSISTE L'OBBLIGO DI DICHIARAZIONE, chiarisce che:

- "L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo Stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione,



*ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.[...]"*;

- *“Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tra mezzo che, pur variando la superficie utile dei vari interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.”*

### **(b) vano al piano terra realizzato su porzione di superficie esterna**

Si tratta di un insieme di lavori che hanno comportato una variazione prospettica ed un ampliamento volumetrico per cui non risultano titoli abilitativi legittimanti l'esecuzione che, pertanto, costituisce difformità tanto rispetto allo stato dei luoghi descritto in atti di compravendita quanto rispetto alla planimetria catastale.

L'intervento è stato eseguito tramite opere murarie che hanno comportato l'innalzamento di una parete (*lung. = m 1,50, h= m 2,64*) lungo il fronte ovest, la conseguente realizzazione di un solaio piano (*m 1,50 x 2,20, spessore cm 15*) in latero-cemento, la chiusura di un vano finestra pre esistente sul fronte in questione e l'apertura di un vano porta per accedere al nuovo ambiente dal porticato coperto.

Complessivamente l'ampliamento di volume, su una superficie lorda di  $m 1,50 \times 2,20 = mq 3,30$ , per un'altezza all'estradosso del solaio di **m 2,80**, consta di complessivi **mc 9,24** (*lordi vuoti per pieni*) eccedenti rispetto alla configurazione edilizia originaria.

In regime di pianificazione territoriale “ordinario” tali opere di modifica prospettica e ampliamento volumetrico, se previsti e consentiti dallo strumento urbanistico vigente per una data Zona, richiederebbero, una volta acquisito il consenso dei terzi coinvolti (*comproprietari dei fronti, Consorzio*), la richiesta di rilascio di uno specifico titolo abilitativo (*Permesso di Costruire o titolo equipollente, quale SCIA*) in quanto opere definite come “nuove costruzioni”<sup>7</sup>, nonché il deposito del progetto per interventi strutturali in zona sismica.

Nel caso in esame la condizione vincolistica vigente rende l'iter di autorizzazione ancor più complesso per la necessità di acquisire preliminarmente vari nullaosta e pareri tra cui quelli dell'Ente Parco (*in quanto area naturale protetta*) e della Provincia di Foggia per l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del PPTR.

Pertanto, pur ipotizzando che l'opera possa essere effettivamente eseguibile nel rispetto delle Norme e dei Vincoli vigenti, al momento per le irregolarità edilizie ut sopra constatate risulta difficile prevedere una attività volta a sanare dal punto di vista amministrativo tali difformità, in primo luogo per

<sup>7</sup> DPR 380/2011, art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi, comma 1) lett. e) "interventi di nuova costruzione", Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire, comma 1) lett. a) interventi di nuova costruzione;



gli elevati costi amministrativi, sanzionatori, tecnico/professionali, (non determinabili poiché variabili in funzione delle verifiche tecniche richieste dagli Enti coinvolti) in secondo luogo per l'alea di incertezza che la procedura comporterebbe rispetto all'esito della pronuncia da parte degli Enti stessi. L'eventuale attività di ripristino allo stato quo ante la realizzazione, è verosimilmente determinabile con i seguenti oneri e costi<sup>8</sup> (stime eseguite considerando che il più vicino centro di smaltimento autorizzato per accogliere il tipo di rifiuti edili è ubicato a Manfredonia e dista 52,00 Km):

Codice Computo	Codice Prezzario Reg. Puglia 2023	Descrizione	U.M.	Prezzo Unitario	Quantità	Importo
1.1	E.002.002	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.	mc	€ 26,25	9,24	€ 242,55
1.2	E.001.035.a	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti. materiale edile inerte in genere	cad	€ 470,00	1	€ 470,00
1.3	E.001.035.b	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti. materiali inquinanti	cad	€ 680,00	1	€ 680,00
1.4	E.001.034.a	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010)	t	€ 18,00	13,976	€ 251,57
1.5	E.001.034.b	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti non ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) ma ammissibili in discarica per rifiuti non pericolosi (art. 6 e 7 DM 27 settembre 2010)	t	€ 100,00	0,191	€ 19,10
1.6	E.001.031	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.	mc	€ 12,50	9,445	€ 118,06
1.7	E.001.032	Maggior onere per il trasporto a discarica dei materiali di risulta per ogni km in più oltre i 10 previsti.	mc/km	€ 1,50	42	€ 63,00
1.8	E.002.085	Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	mq	€ 23,17	1,764	€ 40,87
2.4.6	E.016.009.d	Intonaco grezzo, rustico o frattazzato, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato tirato in piano a frattazzo rustico, applicato con predisposte poste e guide: per esterni su superfici verticali, orizzontali e inclinate: con malta di cemento tipo INTOMAP R2 FIBRO della MAPEI S.p.A.	mq	€ 20,51	15	€ 307,65

<sup>8</sup> Costi desunti dal PREZZARIO REGIONE PUGLIA MARZO 2023



2.4.7	R.004.032	Rasatura di superfici in calcestruzzo e di parti ricostruite con malte speciali, effettuata con malta cementizia monocomponente a base di cementi speciali, inerti fini selezionati, resine sintetiche e microsilicati, applicata a spatola con rifinitura a frattazzo di spugna, dello spessore non inferiore a 3 mm (Planitop 525 della MAPEI S.p.A.)	mq	€ 17,93	15	€ 268,95
1.9	E.002.058.a	Rimozione di rivestimenti in piastrelle maiolicate di qualsiasi dimensione, compresa la rimozione della sottostante malta o collante. Eseguita a qualsiasi piano, a mano e/o con l'ausilio di martello demolitore elettropneumatico, ponendo attenzione e cura a non arrecare danno alle strutture sottostanti. Inclusa inoltre la cernita ed accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il carico ed il trasporto nell'ambito del cantiere e quant'altro occorre per dare il lavoro finito. rimozione senza recupero	mq	€ 11,50	10,24	€ 117,76
2.4.8	E.016.042.mod	PRIMER FISSATIVO	mq	€ 3,45	15	€ 51,75
2.4.9	E.016.046	TINTEGGIATURA protettiva anti-carbonatazione	mq	€ 22,00	15	€ 330,00
2.4.10	E.016.0461	Ripristino apertura luce su parete, comprensiva di opere murarie per la rimozione del tamponamento in muratura, rifinitura degli sgusci, compreso la fornitura e posa in opera di infisso in guisa di quello esistente sul fronte opposto e delle dimensioni di cm 40 x 40, compreso controlalio e ogni altro onere e magistero per portare l'opera finita.	a corpo	€ 450,00	1	€ 450,00

**Totale (iva esclusa) € 3.411,26**

Al costo così determinato vanno, inoltre, aggiunti gli onorari professionali dovuti per la presentazione pratiche presso gli Enti competenti per le autorizzazioni e per la direzione lavori; il compenso tecnico complessivo e comprensivo di spese al momento individuabile in una forbice compresa tra € 2.000,00 ed € 2.600,00.

### 3. Valutazioni immobiliari

#### 3.1. Calcolo del valore catastale

Ai fini della determinazione delle imposte di trasferimento, il valore catastale di un immobile compreso nei gruppi A, B e C, ovvero a destinazione ordinaria, è determinato incrementando la rendita catastale per un moltiplicatore. Esso è pari a 120 sia per la categoria A non prima casa (con esclusione della A/10) sia per la categoria C (con esclusione della C/1). Il risultato ottenuto, per tutti gli immobili che appartengono ai gruppi A, C, D, ed E, deve essere rivalutato del 5%. Pertanto, i conseguenti valori catastali sarebbero così determinati:

per la rendita attribuita di € 371,85 (Abitazione - Categoria A/3)

Moltiplicatore catastale	€ 371,85	x	120,00	=	€ 44.622,00
Rendita catastale rivalutata	€ 44.622,00	x	5,00%	=	€ 2.231,10
<b>Valore Catastale rivalutato</b>	<b>€ 44.622,00</b>	<b>+</b>	<b>€ 2.231,10</b>	<b>=</b>	<b>€ 46.853,10</b>

per la rendita attribuita di € 31,50 (Posto Auto scoperto pertinenziale - Categoria C/6)

Moltiplicatore catastale	€ 31,50	x	120,00	=	€ 3.780,00
Rendita catastale rivalutata	€ 3.780,00	x	5,00%	=	€ 189,00
<b>Valore Catastale rivalutato</b>	<b>€ 3.780,00</b>	<b>+</b>	<b>€ 189,00</b>	<b>=</b>	<b>€ 3.969,00</b>

#### 3.2. Metodologia di stima e valore di mercato degli immobili

Il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sul

confronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Come già dettagliato nelle precedenti pagg. 1 e 2 della **Premessa Metodologica** (cui si rimanda) per i beni in oggetto non si potrà fare riferimento alcuno alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia. L'OMI non fornisce per l'area edificata del comprensorio di Pugnochiuso nessuna indicazione sui valori di larga massima presumibilmente qui riscontrabili.

Sempre in **Premessa Metodologica**, si è anche anticipato che le agenzie Immobiliari non sono coinvolte nell'intermediazione del mercato della zona e dunque non sono in grado di esprimere diretti e attendibili apprezzamenti per le contrattazioni di Pugnochiuso.

Pertanto, per individuare un riferimento certo e utile ad eseguire la valutazione del caso, si farà ricorso ad atti di compravendita, di immobili appartenenti al medesimo complesso edilizio "Uliveto" quasi perfettamente corrispondenti per classificazione catastale [cfr. **Allegati da B.1 a B.4**] (pur essendo atti pubblici gli allegati saranno presentati con oscuramento dei dati dei soggetti attori della compravendita). Si tratta di vendita in unico corpo dell'abitazione a schiera, del relativo posto auto pertinenziale e della quota indivisa di verde comune a tutti i proprietari del complesso edilizio. Dunque, nelle valutazioni che seguiranno il costo al metro quadro desunto sarà determinato come conglobato di tutti i connessi diritti accessori, pertinenze e dipendenze a partire dai rogiti:

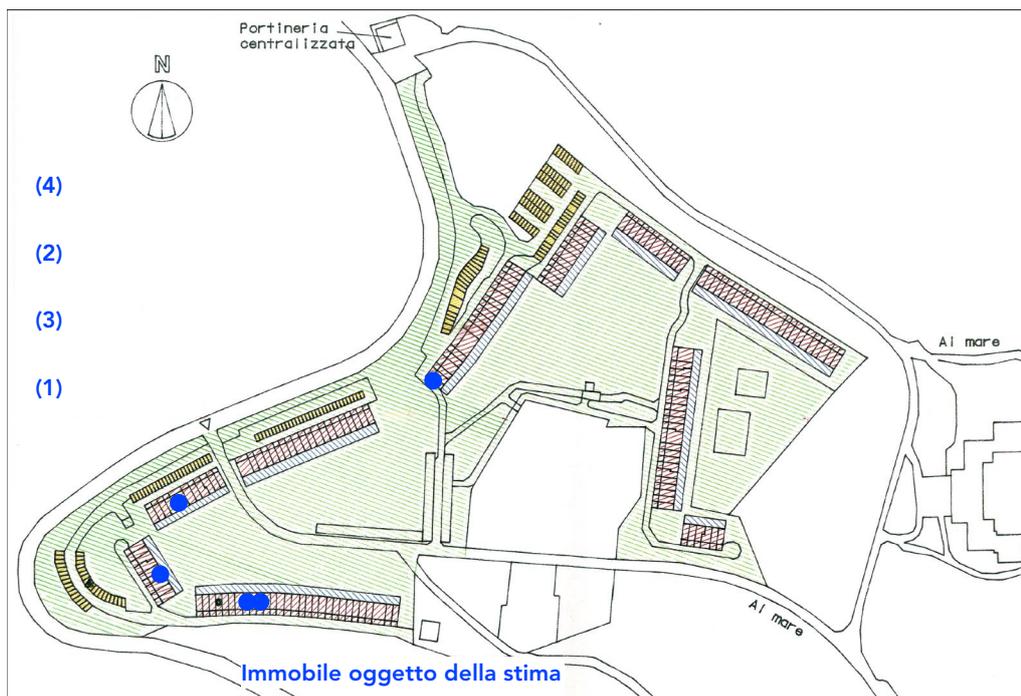
- (1) per notar Rizzo Corallo **€170.000,00**, atto del **10/04/2018** n. 9292 di rep. n. 6782 di raccolta, rendita €330,53 (abitazione sup. cat tot. **mq 60** - tot. escluso aree scoperte mq 56);
- (2) per notar Guerra **€185.000,00**, atto del **27/04/2018** n. 94066 di rep. n. 36684 di raccolta, rendita €330,53 (abitazione sup. cat tot. **mq 58** - tot. escluso aree scoperte mq 53);
- (3) per notar Pascucci **€200.000,00**, atto del **23/03/2022** n. 26895 di rep. n. 16588 di raccolta, rendita €330,53 (abitazione sup. cat tot. **mq 62** - tot. escluso aree scoperte mq 57);
- (4) per notar Falconetti<sup>9</sup> **€230.000,00**, atto del **10/09/2020** n. 920 di rep. n. 814 di raccolta, rendita €371,85 (sup. cat tot. **mq 72** - tot. escluso aree scoperte mq 68);

Si tratta di unità immobiliari tutte sostanzialmente identiche tra loro in origine come si desume dalle attribuite rendite catastali attuali e storiche.

Di seguito uno schema planimetrico utile alla individuazione delle precedenti UU.II. rispetto al bene oggetto delle presenti valutazioni.

---

<sup>9</sup> L'atto è stato formalmente richiesto dal liquidatore giudiziario al notaio Falconetti.



**Complesso edilizio "Uliveto" - localizzazione degli immobili di raffronto**

Codeste uu.ii. differiscono dall'immobile oggetto di valutazione solo per una minor consistenza in termini di superficie coperta dell'abitazione; maggiore nel villino de quo per la presenza del corpo aggiunto al piano terra, così come già illustrato nel precedente paragrafo **1.4 Descrizione delle unità immobiliari**.

Il quarto villino (4), come ben si evince dal rogito, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione e ampliamento (che hanno portato ad inglobare la superficie del vano accessorio portico coperto nel vano unico del piano terra) ha mutato, in aumento, la consistenza catastale che ora è di mq 72 con conseguente adeguamento della rendita che dagli originari €330,53 è passata a €371,85.

Di seguito si riportano delle tabelle riassuntive dei dati, elaborate a partire dagli atti esaminati:

	Atto per Notar	anno	prezzo di vendita	Quotazioni	
				superficie commerciale	valore unitario €/mq
(1)	Rizzo Corallo	2018	€170.000,00	60	= € 2.833,33
(2)	Guerra	2018	€185.000,00	58	= € 3.189,66
(3)	Falconetti	2020	€230.000,00	72	= € 3.194,44
(4)	Pascucci	2022	€200.000,00	62	= € 3.225,81
			Valore medio		€ 3.110,81



Come si nota i valori complessivi si discostano di poco gli uni dagli altri ad eccezione del primo: si presume che la forbice di variazione di tale primo compendio sia certamente da attribuire ad un eventuale diverso stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione al momento della cessione.

Dal raffronto dei valori espressi negli atti di vendita esaminati per immobili sostanzialmente identici tenendo conto dello stato di conservazione accertato, della caratteristica originaria maggior superficie dovuta al corpo aggiunto che ne costituisce un elemento di ulteriore comodità in termini di vivibilità, si ritiene certamente congruo attribuire un **valore unitario** non inferiore ad **€/mq 3.200,00 (euro per metro quadro tremiladuecento/00)**.

Pertanto il valore complessivo per la vendita in unico corpo del compendio edilizio oggetto della presente stima (*costituito da abitazione, posto auto e quota di verde comune indiviso*) è dunque determinato dal prodotto fra la superficie risultante dal certificato catastale dell'abitazione pari a mq 65 e il valore unitario innanzi esposto, per cui:

	Valore unitario		Superficie Catastale		Valore complessivo
<b>Compendio immobiliare</b> (villino a schiera + posto auto scoperto+quota indivisa verde comune)	€/mq 3.200	x	mq 65,00	= €	<b>208.000,00</b>

#### 4. Quadro di sintesi

Di seguito si riporta un quadro riassuntivo delle consistenze immobiliari, dei valori stimati e dei gravami:

n°	tipo	indirizzo	Identificativo catastale		
			Foglio	Part.	Sub
1	villa a schiera	località "Pugnochiuso" in agro Vieste (FG)	60	251	4
2	posto auto	"	60	255	37
3	verde	- / - / -	60	252	/

TITOLO	 - <b>proprietà</b>	quota per 1/1
VALUTAZIONE IMMOBILE COMPENDIO	superficie catastale ponderata (villa a schiera):	mq 65,00
VILLA + POSTO AUTO NON FRAZIONABILE	superficie catastale ponderata (posto auto):	mq 10,00
	più probabile valore di mercato	€ 208.000,00
COSTI PER RIPRISTINO STATO LEGITTIMO	costi di demolizione e smaltimento (iva esclusa)	€ 3.411,26
	onorari e spese tecniche (iva esclusa)	€2.000,00 / 2.600,00
	ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2007 - Registro Particolare 4844 Registro Generale 27159 Pubblico ufficiale <b>di Ruberto Antonella</b> Repertorio 7757/1722 del 30/10/2007	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Immobili siti in Vieste(FG) SOGGETTO DEBITORE nota disponibile in formato elettronico	-----
GRAVAMI	ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2015 - Registro Particolare 628 Registro Generale 5378 Pubblico ufficiale <b>Equitalia Sud s.p.a.</b> Repertorio 1299/4315 del 02/04/2015	-----
	IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) Immobili siti in Vieste(FG) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2021 - Registro Particolare 5741 Registro Generale 7202 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 968/2021 del 16/03/2021	-----

#### 5. Commerciabilità dell'immobile

In merito alle evidenziate difformità rispetto allo stato legittimo e alla possibilità di trasferimento dell'immobile corre l'obbligo di precisare quanto segue.

Quando si parla di **"stato legittimo"**, come anche di recente dal legislatore indicato con il comma 1 bis dell'art. 9 bis inserito nel DPR 380/2001 dal D.L. "Semplificazioni" (D.L. 76/2020, convertito nella L. 120/2020), si fa riferimento **"a quello stabilito dal titolo abilitativo**

**che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."**

Con stretto riferimento agli atti tra vivi, le Sezioni Unite della corte di Cassazione hanno con sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019 hanno stabilito che:

- "In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.";

Dando dunque una interpretazione chiara ai contenuti dell'articolo 40, comma 2, L. 47/85<sup>10</sup> per cui la c.d. **Commerciabilità formale** richiede menzione dei titoli abilitativi limitatamente a quelli "primari", alla loro esistenza e che il titolo si riferisca a quell'edificio, peertanto applicabile anche agli immobili irregolari.

La precedente doverosa enunciazione stabilisce e chiarisce dunque la possibilità di procedere alla commerciabilità di un immobile anche in presenza di irregolarità: **l'atto di trasferimento tra vivi è valido a prescindere dal profilo della conformità o difformità della costruzione rispetto ai titoli abilitativi menzionati.**

Oltre quanto su esposto, di per sé sufficiente per validare la commercializzazione dell'immobile de quo in condizioni di atti ordinati tra vivi, è il caso di richiamare ancora i disposti dell'art 40, L47/1985 che al comma 5 recita:

5. "Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa."

Tanto riferisco in adempimento dell'incarico ricevuto

Si allegano alla presente:

- Allegato A.1 - Planimetria catastale e Planimetria stato rilevato
- Allegato A.2 - Visura per soggetto
- Allegato A.3 - Ispezione Ipotecaria
- Allegato A.4 - Schede dei Vincoli
- Allegato B.1 - rogito per notar Rizzo Corallo del 10/04/2018;
- Allegato B.2 - rogito per notar Guerra del 27/04/2018;
- Allegato B.3 - rogito per notar Pascucci del 23/03/2022;
- Allegato B.4 - rogito per notar Falconetti del 10/09/2020;

Foggia, 21 marzo 2024

il tecnico incaricato  
**arch. Marco Curato**

<sup>10</sup> Legge 28 febbraio 1985, n. 47

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali