

**TRIBUNALE DI LUCERA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO**

nell'esecuzione immobiliare n° 18/10 R.G.E. G.E. dott. M. De Palma – promossa dalla soc. \_\_\_\_\_, in persona dell'Amministratore unico dott. \_\_\_\_\_ (rappresentata e difesa dagli avv. B. Meoli del foro di Avellino e V. Camporeale, domiciliati in Lucera presso lo studio dell'avv. Mario Palombo) contro Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

RINVIO 29/11/2010

**PREMESSO**

- che nell'udienza del 03/06/2010 con provvedimento di nomina del GE dott. M. De Palma, il sottoscritto Ing. Nicola Pio Iavicoli, con studio in Vico del Gargano via Monastero civ.8 , veniva nominato CTU nella causa in epigrafe;
  - che compariva dinanzi al G.E. in data 07/06/2010 e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico conferitogli prestava giuramento di bene e fedelmente adempiere al mandato conferitogli, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:
1. *controlli la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;*
  2. *provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*
    - a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
    - b. *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n., 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
    - c. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per*

*l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;*

3. *rediga quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

- a. *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- b. *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al doro adeguamento);*
- c. *indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*
- d. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;*
- e. *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri vincoli:*

***per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

- ❖ *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;*
  - ❖ *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - ❖ *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della casa coniugale al coniuge;*
  - ❖ *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*
  - ❖ *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*
- per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- ❖ *iscrizioni;*
  - ❖ *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
  - ❖ *eventuali difformità urbanistico- edilizie*
  - ❖ *eventuali difformità catastali;*
- per eventuali difformità urbanistico-catastali:*

**altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- ❖ *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - ❖ *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - ❖ *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - ❖ *eventuali cause in corso;*
- *la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al m<sup>2</sup> ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi in sanatoria (v .infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi si immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);*
  - *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

4. *alleggi il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento della raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);*
5. *DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;*
6. *DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:*
  - a. *File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.:Perizia);*
  - b. *File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:Planim);*
  - c. *File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.:Foto);*
7. *fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.*
8. *DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.*
9. *INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente e-mail), e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*
10. *INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art.569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.*
11. *Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.*
12. *Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.*
13. *Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*
14. *Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art.52 del d.p.r.115/2002 (t.u. spese di giustizia).*

15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.

16. Autorizza, fin d'ora, il c.t.u. ad avverarsi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso;

Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Per l'espletamento del mandato ed il deposito della Relazione scritta, il G.E. concedeva gg.90.

La procedura veniva rinviata all'udienza del 29/11/2010.

ciò premesso

il CTU esaminati gli atti di causa, consultati i documenti presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), verificati gli atti amministrativi presso l'Ufficio tecnico del Comune II Settore, l'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Foggia e visionato l'immobile, presenta la propria

## **RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA**

relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

### **RISPOSTA AL QUESITO n.1**

*Controlli la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa ai proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.*

### PROPRIETÀ:

Esiste corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato e sussiste completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente relativa alle iscrizioni e trascrizioni. L'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera del 01/02/2010 ai nn.725/936 risulta di proprietà per le quote di 1/6 al debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e la quota dei restanti 5/6 come quota indivisa col coniuge, sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx. Il suddetto pignoramento è pervenuto con spedizione dell'atto dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lucera in data 04/01/2010 al luogo di residenza, a Vico del Gargano in C.da Coppa di Rischio civ.n.2.

## RISPOSTA AL QUESITO n.2

*Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*

Esaminati e studiati attentamente gli atti del procedimento esecutivo, esperite le operazioni ritenute necessarie (come da raccomandate A/R in allegato), si procede all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un manufatto agricolo e area agricola annessa in contrada Coppa di Rischio al civ. n.2 a ridosso della zona periferica del Centro abitato del Comune di Vico del Gargano. L'unico lotto di vendita è costituito da un fabbricato rurale ed area di pertinenza, pertanto non si ritiene opportuno dividere in lotti l'unità immobiliare formanti l'oggetto di pignoramento censito in Catasto alle tre particelle nn.451, 452 e 453 del foglio 19 nell'agro di Vico del Gargano.

- b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

Le pratiche edilizie svolte per la realizzazione dell'immobile, sono:

concessione edilizia n.6 del 29.07.1999 in ditta del sig.

var. “ “ n° 73 del 24.02.2004 in ditta al debitore esecutato;

permesso di costruire n.87 del 16.08.2008 “ “ “ “ “ .

Non esiste rispondenza piena tra quanto è stato assentito col titolo abilitativo e quanto concretamente realizzato.

Trattasi di opere eseguite in parziale difformità per quanto riguarda:

- ✓ la quota della linea di colmo superiore a quella autorizzata e il cambiamento di fatto operato nel sottotetto, autorizzato quale locale di sgombero ed attualmente utilizzato come zona notte e servizi;
- ✓ la realizzazione di un vano interrato posto davanti all'ingresso dell'abitazione, delle dimensioni riportate nella tav. in allegato, ben visibile nella foto 5 dell'elaborato progettuale depositato (e allegato alla presente) ed autorizzato. Su tale volume interrato è stata fatta richiesta di permesso a costruire per la realizzazione di un pergolato in legno, oltre che di volumi tecnici.

Il certificato di agibilità non è stato richiesto dal proprietario.

*c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione.*

Le particelle oggetto di perizia risultano censite al NCEU ed al NCT nell'agro del Comune di Vico del Gargano, in ditta al debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con residenza in c.da Coppa di Rischio n.2, proprietario per 7/12,

- foglio 19 mappale 451, Classe ente urbano
- foglio 19 mappale 452, Qualità/Classe seminativo arboreto, consistenza 7 are 79 ca, R.D. €0,02; R.A. € 0,02
- foglio 19 mappale 453, Qualità/Classe seminativo arboreto, consistenza 8 ca, R.D. € 0,72; R.A. € 0,40

Al permesso di costruire, per la realizzazione dei volumi di progetto, sono stata assegnate le volumetrie consentite dall'indice di cubatura, anche delle seguenti particelle:

foglio 46 p.lla 33

“ “ “ 34

“ 7 “ 237

“ 8 “ 351

Lo scrivente rilevando la carenza della pianta dell'appartamento in catasto, con richiesta datata il 4.08.2010 indirizzata al G.E., ha fatto istanza a procedere per la predisposizione degli elaborati tecnici mancanti. Nell'attesa di detta autorizzazione, non rilasciata perché il G.E. in data 24.08.2010 richiedeva le motivazioni, lo scrivente apprendeva che sull'immobile era in corso il completamento del lotto con la realizzazione di un porticato antistante e dei volumi tecnici; per tali ragioni non si è più proceduto.

## **OPERAZIONI PERITALI**

Ritirati i fascicoli di parte, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 26/06/2010 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di perizia tecnica in Vico del Gargano e ne dava comunicazione, a mezzo racc. a/r nn. 13612646871-4 e 3728550266-7, rispettivamente al debitore esecutato ed al legale rappresentante del creditore procedente avv. Vincenzo Camporeale.

Il CTU pur riscontrando che la racc. inviata al debitore non veniva accettata e pertanto restituita al mittente, si recava ugualmente sul luogo convenuto e informava verbalmente il debitore della operazione peritale da effettuarsi. Lo scrivente iniziava le operazioni suddette, ma su indicazioni del sig. xxxxxxxxxx, procedeva al sopralluogo di un immobile posto nelle immediate vicinanze e si apprestava, in data 17/07/2010 alle ore 9,30, alla misurazione dell'immobile oggetto di perizia estimativa.

Le stesse operazioni sono proseguite in più sessioni, per temporanea indisponibilità del debitore.

Lo scrivente si recava presso gli uffici del Genio Civile per richiesta alla consultazione degli elaborati tecnici ivi depositati.

A causa della autorizzazione specifica per la richiesta del debito residuo e del piano d'ammortamento alla bancApulia con cui il debitore esecutato ha contratto mutuo ventennale, lo scrivente ha richiesto al G.E. dott. Chiaraco proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale, peraltro concessagli.

### RISPOSTA AL QUESITO n.3

*Rediga quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

*d. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

Il lotto di vendita è costituito dalle particelle 451, 452 e 453 del foglio 19:

- E ed W: con proprietà
- S: con proprietà
- NE: con proprietà
- SW: con strada comunale Sotto Cappuccini.

Salvo altri e migliori confini.

*e. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*

L'immobile esecutato trovasi a ridosso del centro abitato del Comune di Vico del Gargano, sulla strada che dalla zona Convento PP.Cappuccini conduce alla Piana di Calenella, in contrada Coppa di Rischio al civ. n.2, in una zona da cui si gode una vista panoramica.

L'accesso è garantito da un passo carrabile chiuso con cancello scorrevole e, lateralmente ad esso, da un cancelletto pedonale che immettono in un viale comune.

La casa rurale è costituita da un piano seminterrato, uno terra ed un sottotetto abitabile.

Al piano seminterrato si accede da una corte comune situata in fondo al viale. Sulla facciata d'ingresso del seminterrato sono installate a tutt'altezza due porte da magazzino con infisso in ferro e vetri. L'ambiente è unico e sulla parete in fondo, per tutta la larghezza ad una profondità di 60 cm, scendendo tre gradini c'è la cantina, questa realizzata in assenza di autorizzazione. Il solaio di quest'ultima costituisce il piazzale antistante il portone d'ingresso alla casa. Ad esso si accede lateralmente dal viale e, tutt'intorno, l'area esterna è sistemata a verde. Tre gradini semicircolari si aprono davanti al porta d'ingresso in legno. All'entrata trovasi sulla destra un ambiente unico esteso per quasi tutta la lunghezza, che costituisce la zona salotto in cui c'è un grande camino, la cucina separata dall'angolo cottura da un'ampia porta vetrata; essa è stata ricavata dalla chiusura del balcone disegnato nelle tavv. di progetto approvato. Sull'asse sinistro della pianta, diviso da un corridoio, vi è un piccolo vano che conduce con una scala a chiocciola in ferro e pedate in legno, al seminterrato. Accanto, in progressione su questo lato, sul lato obliquo (per via dell'ingombro del ventaglio con cui inizia la scala a chiocciola) della parete del bagno, si apre una porta scorrevole in legno, che lascia vedere i sanitari; la vasca è angolare, le rubinetterie e le ceramiche sono di ordinaria fattura. Proseguendo nel corridoio si trova uno studiolo con parquet a terra.

Al piano superiore si accede salendo un'artistica scala in ferro battuto e pedate in legno di essenza esotica. Su questo piano trovano dislocazione: un bagno, con arredamento simile a quello del piano inferiore e lucernaio; tre stanze da letto ed un corridoio centrale al quale si accede, oltre che alla camera da letto, ad un balcone con veduta panoramica sulla Piana di Calenella; detto balcone, come anche l'altro dello studiolo, è provvisto di ringhiera in legno con travi orizzontali poste tra i pilastri.

Tutti gli infissi esterni sono in legno con persiane e doghe orientabili; gli infissi interni sono anch'essi in legno scorrevoli. Le bucatore del piano terra sono rettangolari a differenza di quelle del piano superiore di forma trapezia a causa della linea di falda del tetto.

La pavimentazione è di ordinaria fattura con gres porcellanato, nel piano terra, ed un palquette in legno doussier africa per la zona notte; nel piano seminterrato è di tipo industriale di colore rosso.

Le altezze interne dei vari piani sono regolamentari e pari a 2,90 nel seminterrato, 2,70 nella zona giorno e nella zona notte variabile.

La struttura portante è intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, travi rovesce in fondazione ed i solai in latero-cemento con travetti precompressi del tipo RDB per tutti gli impalcati, eccetto che per il solaio di copertura in legno formato da travi lamellari BS11 costituito da un'orditura primaria di travi principali e da una secondaria di barcarecci. Il tetto è ventilato con profili di abete industriale, modulo Viver da 5 cm e tutto sormontato a secco con tegola Viver di cemento del tipo coppo di greca anticata rosso. Le tramezzature interne sono realizzati con forati da 8 cm. Le tompagnature realizzano parete con taglio termico garantito dall'assemblaggio composto (partendo dall'interno verso l'esterno) di un forato da 30 cm, lastra di polistirene ad alta densità di 3 cm ed una camera d'aria interposta ad una fila di mattoni da 8cm.

Gli intonaci sia interni che esterni sono tipo al civile di colore bianco.

Gli impianti sono sottotraccia e costituiti da impianto elettrico, idrico-sanitario; quello di riscaldamento è costituito da caldaia a gasolio ed elementi in acciaio. Per gli impianti suddetti non è stato possibile reperire la certificazione che attesti la regolarità progettuale ed esecutiva. Data la recente realizzazione dell'intero immobile e dall'analisi visiva si può quasi certamente asserire che trattasi di impianti a norma. Ragion per cui si crede opportuno non gravare la valutazione del lotto di spese in tal senso.

Gli allacci alla rete pubblica riguardano la fornitura di energia elettrica e dell'acqua, mentre non esiste allaccio alla rete fognaria, sopperita da vasca tipo imof.

L'appartamento si estende per una superficie coperta lorda di c.a.140 m<sup>2</sup> per piano.

*f. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

Esiste una corte comune.

*g. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;*

Lo stato di possesso è pieno in capo al Sig.  
in cui vive con la sua famiglia.

e costituisce l'abitazione

*h. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri vincoli:*

***per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

- ❖ *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;*
- ❖ *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- ❖ *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della casa coniugale al coniuge;*
- ❖ *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*
- ❖ *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*

***per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:***

- ❖ *iscrizioni;*
- ❖ *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- ❖ *eventuali difformità urbanistico- edilizie*
- ❖ *eventuali difformità catastali;*

Emergono dalla presente valutazione difformità urbanistico-edilizie, con interventi eseguiti in parziale difformità consistenti nella realizzazione di un vano interrato. Alla data odierna non sono pervenute denunce in tal senso presso le sedi competenti.

***altre informazioni per l'acquirente, concernenti:***

- ❖ *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- ❖ *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- ❖ *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- ❖ *eventuali cause in corso;*

Non esistono altresì richieste di autorizzazioni sull'immobile, fatte dal debitore esecutato.

- *la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al m<sup>2</sup> ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi in sanatoria (v.infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due*

*eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art.36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del t.u. edilizia d.p.r. 380/01);*

Le opere innanzi descritte sono caratterizzate dalla parziale difformità sanzionabili ove gli organi dell'UTC del comune di appartenenza e della Soprintendenza ai BB.AA. di Bari lo rendano giusto e necessario; ragion per cui non è possibile stimarne gli importi.

- *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

#### VALUTAZIONE DEL BENE:

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale si applicheranno due diversi metodi di stima per l'immobile, entrambi aventi come base l'ubicazione geografica dello stesso, in modo da poter pervenire al valore cercato mediando i due risultati ottenuti in maniera diversa tra essi.

#### Stima per comparazione

Si basa sulla personale conoscenza del mercato di compravendita in zona, in congruità con i valori unitari riportati dalle riviste specializzate nel settore, nonché con le quotazioni medie riportate dai quotidiani locali, negli annunci economici e da indagini svolte presso mediatori ed agenzie immobiliari, considerando l'immobile nello stato d'uso in cui versa.

Il prezzo da spuntare è superiore rispetto agli stessi beni di uguale categoria, poiché nella fattispecie per questo lotto di vendita costituito da una abitazione agricola circondata da area tipizzata in catasto come seminativo, ma che di fatto ne costituisce un'area verde che circonda un manufatto con tutte le caratteristiche tipologico-costruttive di un villino monofamiliare dotato oltremodo di un esteso garage-magazzino.

Appare pertanto congruo considerare per il complesso immobiliare, un valore di superficie coperta unitaria da cui si perviene ad una prima valutazione di:

superficie box piano seminterrato m <sup>2</sup> 143 x 600 €/ m <sup>2</sup> =	€ 85800
“ cantina 56 x 250 €/ m <sup>2</sup> =	€ 14000
superficie piano primo m <sup>2</sup> 136 x 800 €/ m <sup>2</sup> =	€ 108800
( “ balconi m <sup>2</sup> 6,50 )	
superficie piano sottotetto m <sup>2</sup> 117 x 750 €/ m <sup>2</sup> =	€ 87750
( “ balconi m <sup>2</sup> 24,50)	
	€ 296350
superficie agricola di pertinenza (a corpo)	€ 3650
tot	€ 300000

A questo valore non è possibile detrarre il debito residuo del mutuo ipotecario gravante poiché stipulato a tasso variabile e quindi suscettibile di variazione nel tempo.

Inoltre va rilevato che il debitore esecutato è proprietario per i 7/12 in regime di comunione con la moglie per i 5/12 (quota restante appartenente alla moglie); invece nelle trascrizioni pregiudizievoli da parte dell'esecutore il debitore esecutato compare per la piena proprietà.

Non si ritiene apportare nessun abbattimento forfetario, per le parziali difformità urbanistico edilizie da sanare, valutazione da fare da parte dei tecnici del comune in sede di sopralluogo.

Per quanto attiene alla documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta alla fine un book fotografico che ritrae il compendio immobiliare appartenente all'esecutato. Le foto sono stampate su carta fotografica ed allegate all'originale della consulenza, mentre su CD-rom allegato alla presente sono inserite in formato digitale. Infine tutte le planimetrie catastali nell'indice allegati.

## CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio i GG.E. dott. De Palma e Chiaraco per la fiducia accordatimi e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

il valore di mercato più probabile dei beni, costituenti l'unico lotto, oggetto della procedura esecutiva, ammontano a **€ 300000** (trecentomilaeuro/00);

Allego

Verbale delle operazioni peritali e ricevute racc. a/r

Permessi di costruire e tavv di progetto.

Stampe fotografiche

Copie delle ricevute dell'agenzia del territorio

Tavola con stralcio planimetrico e pianta, dello stato dei luoghi redatte dallo scrivente.

L'occasione è gradita per porgere Distinti saluti

Lucera, li 29/10/2010

Il CTU

---

(Dott. Ing. Nicola Pio Iavicoli)

# **TRIBUNALE DI LUCERA**

**Ill.mo G.E. Dott.ssa STANO Giulia**

**Proc. esec. imm. n. 252/11 del R.E.  
promossa da**

**BancaApulia S.p.A./Equitalia Sud S.p.A.**

**contro**

## **RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA**

**Il C.T.U.**

**Dott. Agr. Michele Zuffrano**

**TRIBUNALE DI LUCERA**

## Ill.mo G.E. Dott.ssa G. Stano

---

**Oggetto:** Consulenza tecnica nella procedura esecutiva n° 252/11 del R.E. promossa da BancaApulia S.P.A.

---

Il sottoscritto Dott. agronomo Michele Zuffrano, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Foggia col n° 537, con decreto del 16/11/2011 veniva nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, nell'udienza del 18/04/2012 gli venivano posti i seguenti quesiti:

**QUESITO n° 01 - Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti – ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera- se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il pignoramento, comunicando all'ufficio le eventuali carenze riscontrate.**

Dal controllo effettuato sulla documentazione, relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dalla BancaApulia S.p.A. , è stato accertato che essa riguarda i beni pignorati e precisamente: terreni siti in agro di Vico del Gargano (FG), alla Località "Coppa di Rischio" così costituiti:

FL	P.lla	Ha	a	ca	Qualifica	Classe	Titolo
19	424	00	39	32	SEMIN ARBOR	4	Proprietà 1/6
	425	00	22	60	VIGNETO	3	Proprietà 1/6
	451	00	08	31	ENTE URBANO		Proprietà 1000/1000
	452	00	00	08	SEMIN AERBOR	4	Proprietà 1000/1000
	453	00	07	79	PASCOLO	3	Proprietà 1000/1000

Dalle visure catastali risulta:

- che in data 03/08/2012 il terreno distinto dalla **particella 424 del foglio 19** (Foto 1) è riportato nel Nuovo Catasto terreni del Comune di Vico Del Gargano (FG) in ditta a “- proprietaria per 4/6; - - proprietaria 1/6; - -proprietario 1/6” con la consistenza di "foglio 19 particella 424, SEMIN ARBOR Classe 4, ettari 00.39.32;
- che alla ditta “” il carico è pervenuto dalla ditta nata a Vico Del Gargano (FG) il e nato a Vico del Gargano (FG) il per denuncia di passaggio per causa di morte del 26/01/2000 n.1489.1/2000 in atti dal 29/08/2000 prot. n. 00016404 reg. a San Severo il 20/05/2000 vol. 189 n. 591
- che alla ditta “” il carico è pervenuto dalla ditta Russi Franco nato a San Severo (FG) il 30/10/1943 in virtù di atto pubblico del 01/09/1978 voltura n. 87781 in atti dal 29/12/1981 repertorio n. 2843 rogante Notaio Gentile reg. a San Severo n. 4702 del 14/09/1978.
- che in data 03/08/2012 il terreno distinto dalla **particella 425 del foglio 19** (Foto 2) è riportato nel Nuovo Catasto terreno del Comune di Vico Del Gargano (FG) in ditta a “- proprietaria per 4/6; - - proprietaria 1/6; - -proprietario 1/6” con la consistenza di "foglio 19 particella 425, Vigneto Classe 3, ettari 00.22.60;
- che alla ditta “” il carico è pervenuto dalla ditta nata a Vico Del Gargano (FG) il e nato a Vico del Gargano (FG) il per denuncia di passaggio per causa di morte del 26/01/2000 n.1489.1/2000 in atti dal 29/08/2000 prot. n. 00016404 reg. a San Severo il 20/05/2000 vol. 189 n. 591
- che alla ditta “” il carico è pervenuto dalla ditta Russi Franco nato a San Severo (FG) il 30/10/1943 in virtù di atto pubblico del 01/09/1978 voltura n. 87781 in atti dal 29/12/1981 repertorio n. 2843 rogante Notaio Gentile reg. a San Severo n. 4702 del 14/09/1978.
- che in data 03/08/2012 il terreno distinto dalla **particella 451 del foglio 19** (Foto 3-4-5-6-7) è riportato nel Nuovo Catasto ENTE URBANO del Comune di Vico Del Gargano (FG) in ditta a -proprietari 1/1 in regime di comunione dei beni” con la consistenza di "foglio 19 particella 451, ENTE URBANO , ettari 00.08.31;
- che alla ditta “” il carico è pervenuto dalla ditta nata a Vico Del Gargano (FG), nato a San Severo (FG) il nata a Vico

Del Gargano (FG) il per atto pubblico di compravendita del 19/12/2000 voltura n. 29945.1/2001 in atti dal 01/02/2001 prot. n. 30359 rep. n. 16892 rogito notaio De Candia registrato a San Severo il 02/01/2001 n. 13;

- che alla ditta "" il carico è pervenuto dalla ditta nata a Vico Del Gargano (FG) il e nato a Vico del Gargano (FG) il per denuncia di passaggio per causa di morte del 26/01/2000 n.1489.1/2000 in atti dal 29/08/2000 prot. n. 00016404 reg. a San Severo il 20/05/2000 vol. 189 n. 591.
  - che in data 03/08/2012 il terreno distinto dalla **particella 452 del foglio 19** (Foto 8) è riportato nel Nuovo Catasto terreno del Comune di Vico Del Gargano (FG) in ditta a "-- proprietari 1/1 in regime di comunione dei beni" con la consistenza di "foglio 19 particella 452, SEMIN ARBOR Classe 4 , ettari 00.00.08;
- che alla ditta "" il carico è pervenuto dalla ditta nata a Vico Del Gargano (FG) il, nato San Severo (FG) il nata a Vico Del Gargano (FG) il per atto pubblico di compravendita del 19/12/2000 voltura n. 29945.1/2001 in atti dal 01/02/2001 prot. n. 30359 rep. n. 16892 rogito notaio De Candia registrato a San Severo il 02/01/2001 n. 13;
- che alla ditta "" il carico è pervenuto dalla ditta nata a Vico Del Gargano (FG) il e nato a Vico del Gargano (FG) il per denuncia di passaggio per causa di morte del 26/01/2000 n.1489.1/2000 in atti dal 29/08/2000 prot. n. 00016404 reg. a San Severo il 20/05/2000 vol. 189 n. 591.
  - che in data 03/08/2012 il terreno distinto dalla **particella 453 del foglio 19** (Foto 9) è riportato nel Nuovo Catasto terreno del Comune di Vico Del Gargano (FG) in ditta a "- proprietari 1/1 in regime di comunione dei beni" con la consistenza di "foglio 19 particella 453, PASCOLO Classe 3 , ettari 00.07.79;
- che alla ditta "" il carico è pervenuto dalla ditta nata a Vico Del gargano (FG) il, nato San Severo (FG) il, nata a Vico Del Gargano (FG) il per atto pubblico di compravendita del 19/12/2000 voltura n. 29945.1/2001 in atti dal 01/02/2001 prot. n. 30359 rep. n. 16892 rogito notaio De Candia registrato a San Severo il 02/01/2001 n. 13;
- che alla ditta "" il carico è pervenuto dalla ditta nata a Vico Del Gargano (FG) il e nato a Vico del Gargano (FG) il per denuncia di passaggio per causa di morte del 26/01/2000

n.1489.1/2000 in atti dal 29/08/2000 prot. n. 00016404 reg. a San Severo il 20/05/2000 vol. 189 n. 591.

Infine, dalle visure effettuate il 01/08/2012 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia Sezione staccata di Lucera, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- **Foglio 19 particella 424 e 425** - Iscrizione contro del 11/04/2003 reg.particolare 352 reg. generale 3458 Pubblico ufficiale De Candia Pasquale - repertorio 23450 del 04/04/2003: "IPOTECA VOLONTARIA" derivante da concessione a garanzia di mutuo - annotazione n. 894 del 23/10/2006 (atto integrativo di mutuo ipotecario con modifica delle condizioni di rimessa);
- trascrizione del 25/06/1999 , reg. part. n.4062, reg. gen. n.5188 Pubblico ufficiale De Candia Pasquale - repertorio 12089 del 18/06/1999, atto tra vivi - Costituzione di vincolo;
- trascrizione del 19/04/2002, reg. part. 3087, reg. gen. 3731- Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - rep. 591/189 del 09/05/2000 - Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione;
- trascrizione del 18/11/2011 - reg. part. 7413, reg. gen. 9624 - Pubblico ufficiale : Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucera - rep. 811 del 24/10/2011 -Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento.
- **Foglio 19 particella 451, 452 e 453** - Iscrizione contro del 21/07/2006 reg.particolare 1095 reg. generale 5961 Pubblico ufficiale De Candia Pasquale - repertorio 34440/15864 del 19/07/2006: "IPOTECA VOLONTARIA" derivante da concessione a Garanzia di Mutuo;
- trascrizione del 18/11/2011 - reg. part. 7413, reg. gen. 9624- Pubblico Ufficiale: ufficiale Giudiziario tribunale di Lucera rep. 811 del 24/10/2011 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

**QUESITO n° 02 - Previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamenti di particelle, e, per ogni lotto, descriva il compendio pignorato, indichi la superficie lorda e netta, i confini, nonché i dati catastali e determini il valore.**

L'intero compendio pignorato, così come risulta negli atti di pignoramento di cui alla procedura n° 252/11 del R.E., risulta costituito da terreno agricolo (CDU - All.to "C").

I luoghi sono stati ispezionati il 04/05/2012 e 18/05/2012; la prima ispezione, del 04/05/2012, è andata a vuoto a causa dell'assenza del debitore esecutato. Nello stesso giorno mi sono recato presso la locale Stazione dei Carabinieri per mettere a punto il successivo incontro che con l'ausilio del Comandante, che nel frattempo ha rintracciato il debitore esecutato, abbiamo concordato la data del 18/05/2012.

Alla data convenuta mi sono recato sui luoghi di causa, ed alle ore 9:30 ha avuto inizio l'ispezione dei beni pignorati.

Ai fini dell'alienazione, l'intero compendio pignorato è stato diviso in due lotti; di seguito si riporta la descrizione analitica delle principali caratteristiche.

-----**LOTTO 01**

**Appezamento** di terreno sito in agro di Vico del Gargano (FG) alla località "COPPA DI RISCHIO" costituito dalle **particelle n° 451-452-453 del foglio di mappa 19** del comune di Vico Del Gargano (FG), esteso per complessivi **Ha 00.16.18**.

Sulla **particella 451** insiste un fabbricato per civile abitazione (Foto 3-4-5-6-7) e la 452 e 453 formano il giardino annesso al fabbricato.

Il fabbricato è formato da un piano seminterrato di mq 140 (Foto 19); piano terra a cui si accede dalla parte a monte zona sud di mq 109 (Foto 20-21-22); dal sottotetto dove sono state ricavate 4 camere più bagno di mq 91 (Foto 23-24-25). Pari alla superficie complessiva di mq 341,00.

All'intero lotto si accede dalla SP 528 che giunti all'incrocio per il "Convento Cappuccini" proseguire per lo stesso e, successivamente, immettersi sulla strada Via Antonio Bucci che porta a Calenella (Foto 10-11-12).

Il fondo si trova ad una distanza di circa Km 1 dal centro abitato di Vico Del Gargano (FG). La giacitura è pianeggiante.

All'atto del sopralluogo l'abitazione, con l'annesso giardino, si trovava in ottime condizioni ed era occupato dal debitore esecutato (Foto 14-15).

-----**LOTTO 02**

**Appezamento** di terreno sito in agro di Vico del Gargano (FG) alla località "COPPA DI RISCHIO" costituito dalle **particelle n°**

**424 e 425 del foglio di mappa 19** del comune di Vico Del Gargano (FG), esteso per complessivi **Ha 00.61.92**.

L'intero lotto riceve accesso dalla strada "Via Antonio Bucci" che prosegue per Calenella (Foto 15).

Il fondo si trova ad una distanza di circa Km 1,300 dal centro abitato di Vico Del Gargano (FG). La giacitura è ondulata e declinante in direzione mare (Foto 16).

All'atto del sopralluogo l'uliveto, costituito da circa 70 piante più 25 piante tra ciliegio-melo-pero-susino-prugne -nocciolo e noce, si trovava in ottimo stato di sviluppo a cui erano state apportate tutte le necessarie cure colturali (Foto 17-18).

**QUESITO n° 03** - Accerti, per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca e alleggi copia della nota di trascrizione a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, SE NON ALLEGATA AGLI ATTI.

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera, la proprietà dei due lotti come sopra identificati risulta così distinta:

-----**LOTTO 01**  
Catastralmente riportato al **foglio 19 particelle 451-452-453**, del Comune di Vico Del Gargano (FG), appartengono ai coniugi in regime di comunione dei beni: nato a San Severo il - - per la quota di 7/12 e nata a Vico Del Gargano il - - per la quota di 5/12.

-----**LOTTO 02**  
Catastralmente riportato al **foglio 19 particelle 424 e 425**, del Comune di Vico Del Gargano (FG), appartengono ai coniugi in regime di comunione dei beni: nato a San Severo il - - per la quota di 7/12 e nata a Vico Del Gargano il - NGLNGL62M69L842O - per la quota di 5/12.

Si precisa che la superficie di ettari 00.61.92 di dette particelle sono state asservite alla costruzione del fabbricato edificato sulla particella 451 a seguito della concessione edilizia approvata dalla C.E.C. di Vico Del Gargano in data 05/03/1998 - verbale n. 3.

**QUESITO n° 04** - Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato

**appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuale procedure espropriative.**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vico Del Gargano (FG) risulta che il suolo, su cui sorge il compendio pignorato, non è soggetto a vincoli e a norme di edilizia convenzionata, né sono state eseguite procedure espropriative. Tutti i beni si trovano in zona "Verde Agricolo E/4" come da C.D.U. (All.to "C").

Sulla particella 451 (ex 313) del foglio 19 il debitore esecutato ha chiesto in data 18/07/2000 prot. 6521 una variante in corso d'opera fabbricato rurale in loc. "Coppa di Rischio", successivamente, in data 24/02/2004 ha chiesto il "PERMESSO DI COSTRUZIONE" avente ad oggetto "Variante ai lavori per la costruzione di un fabbricato rurale in c.a. da ubicare sulla particella 451 (ex 313)" (All.to "C").

**QUESITO n° 05 -Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.**

Dagli accertamenti espletati, i beni come sopra descritti e distinti non risultano gravami di nessun genere.

**QUESITO n° 06 -Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto siano esatti; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni al nome del debitore; effettui ed alleggi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato.**

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono esatti.

-----**LOTTO 01**

E' costituito da terreno che secondo il vigente Piano Regolatore Generale è destinato a verde agricolo le cui prescrizioni sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (CDU-All.to C). Tuttavia, sulla particella 451 insiste un fabbricato per civile abitazione che non ha nessuna attinenza con la ruralità di cui a suo tempo fu chiesto l'autorizzazione alla costruzione. All'Agenzia del Territorio risulta che sulla particella 451 è stato presentato solo il "Tipo mappale" il 29/07/2004 n.129339.1/2004 in atti dal 29/07/2004 (prot. n. 0129339)

Ai fini normativi la costruzione andrebbe accatastata come "Immobile a destinazione ordinaria" - Gruppo A - Categoria Catastale "A/2".

-----**LOTTO 02**

E' costituito da terreno che secondo il vigente Piano Regolatore Generale è destinato a verde agricolo le cui prescrizioni sono

riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (CDU-All.to C). Tuttavia, come ricordato nel Quesito 03, la superficie del Lotto 02 è interamente asservita alla costruzione edificata sulla particella 451.

**QUESITO n° 07** - Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente; accertando, altresì, in caso positivo se l'abuso sia sanabile ex art. 36 t.u. edilizia (d.p.r. 380/01) e quale sia il relativo costo.

Sui terreni pignorati, in particolare sulla particella 451, insiste un immobile a destinazione ordinaria che necessita solo di essere accatastata al "Gruppo A" Categoria Catastale A/2. Sulla restante superficie non vi sono manufatti di nessun tipo e gli stessi sono tutti asserviti al fabbricato.

**QUESITO n° 08** - A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommaria descrizione dello stesso (tipo d'immobile, ubicazione, superficie) ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

----- <b><u>LOTTO 01</u></b> -----	
<b>Appezamento</b> di terreno sito in agro di Vico Del Gargano (FG) alla località "COPPA DI RISCHIO", particella 451- 452- 453 del foglio di mappa 19 di superficie:	
particella 451 ente urbano (Fabbricato)-----	m <sup>2</sup> 341
particella 452 - RD € 0,02 e RA € 0,02-----	m <sup>2</sup> 8
particella 453- RD € 0,72 e RA € 0,4-----	m <sup>2</sup> 779
<b>TOTALE</b>	m <sup>2</sup> 1.128

**Confinante:** Particella 451 - a nord con con la 420 a sud con la 467, ovest con la 453 e a est con la particella 423; Particella 452 - a nord con la 451 a sud con la 467 a ovest con la 453; Particella 453- a nord con la 420 a sud con la 467 a ovest con la strada Via Antonio Bucci.

Il bene immobile da considerare ai fini estimativi è il fabbricato per civile abitazione , poichè l'area delle particelle 452 e 453 di mq 787 costituisce il giardino asservito al fabbricato.

Dopo attenta analisi dei prezzi attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche e possibilità analoghe a quelli di cui si tratta, si possono sinteticamente stimare:

**VALORE :**

Fabbricato comprensivo del giardino € 1.500,00/mq;

$1.500,00 * 370,18 \text{ mq} = € 555.270,00$

Costo accatastamento € 2.500

**Valore netto € 552.770,00** ( $555.270 - 2.500$ )

-----**LOTTO 02**

**Appezamento** di terreno sito in agro di Vico Del Gargano (FG) alla località "COPPA DI RISCHIO", particella 424 e 425 del foglio di mappa 19 di superficie:

particella 424 - RD € 9,14 e RA € 8,12-----Ha 00.39.32

particella 425 - RD € 10,50 e RA € 7,00-----Ha 00.22.60

TOTALE-----Ha 00.61.92

**Confinante;** Particella 424 - a nord con la 423 a sud con la Via Sntonio Bucci a ovest con la 423 e a est con la 423; Particella 425 confina a nord con la 424 a sud con la strada Via Antonio Bucci a ovest con la 314 e a est con la particella 424.

I prezzi attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche e possibilità analoghe a quelli di cui si tratta, si possono sinteticamente stimare:

**VALORE :**

Terreno € 16.000/Ha;

Tenendo conto che detta superficie è asservita al fabbricato realizzato sulla particella 451 del foglio 19, è buona norma praticare un abbattimento del 50% del suo valore commerciale.

Pertanto, valore terreno normale € 16.000 - 50% = €8.000,00 valore con asservimento.

**In conclusione il valore del terreno è il seguente: € 8.000,00/Ha\*0,6192 = € 4.954,00**

**VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA € 558.000,00**

(Diconsi cinquecentocinquantaottomila/00)

Allegati:

- Allegato "A" che riporta i verbali di sopralluogo e corrispondenza. Allegato "B" che riporta le foto del compendio pignorato.
- Allegato "C" che riporta la planimetria, visura, CDU e Ispezione Ipotecarie presso la CC.RR.II. di Lucera, permesso di costruzione e disegno con relativa relazione tecnica.

Tanto si doveva per l'incarico affidato. In fede

Apricena, 21 agosto 2012

Il C.T.U.  
Dott. Agr. Michele Zuffrano