

# **TRIBUNALE DI LUCERA**

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

**Proc. esec. imm. n. 83/2012 del R.E.  
promossa da**

**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° 83/12 del R.E. promossa da

---

Il sottoscritto Dott. agronomo Michele Zuffrano, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Foggia col n° 537, con decreto del 05/06/2013 veniva nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, nell'udienza del 06/06/2013 gli venivano posti i seguenti quesiti:

**QUESITO n° 01 - Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente 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 da parte creditrice, è stato accertato che essa riguarda i beni pignorati e precisamente:  
fabbricati siti in Via e località Lucera (FG) così costituiti:

| FL | P.Illa | Sub | Ha | a  | ca | Categoria      | Classe | Cons.za     | Titolo           |
|----|--------|-----|----|----|----|----------------|--------|-------------|------------------|
| 29 | 3037   | 1   |    |    |    | C/2            | 2      | 126 mq      | Proprietà<br>1/2 |
|    | 3037   | 3   |    |    |    | A/3            | 3      | 6,5<br>vani | Proprietà<br>1/2 |
|    | 3037   | 7   |    |    |    | C/1            | 6      | 126 mq      | Proprietà<br>1/2 |
| 45 | 584    |     | 00 | 00 | 26 | ENTE<br>URBANO |        |             | Proprietà<br>1/1 |
|    | 585    |     | 00 | 00 | 07 | ENTE<br>URBANO |        |             | Proprietà<br>1/1 |
| 45 | 588    |     | 00 | 00 | 44 | ENTE<br>URBANO |        |             | Proprietà<br>1/1 |
|    | 589    |     | 00 | 00 | 44 | ENTE           |        |             | Proprietà        |

|  |     |  |    |    |    |                |  |  |                  |
|--|-----|--|----|----|----|----------------|--|--|------------------|
|  |     |  |    |    |    | URBANO         |  |  | 1/1              |
|  | 590 |  | 00 | 00 | 44 | ENTE<br>URBANO |  |  | Proprietà<br>1/1 |

Dalle visure catastali risulta:

- che in data 25/06/2013 il fabbricato distinto dalla **particella 3037 sub 1 del foglio 29 (Piano Interrato-Magazzino)** (Foto 1-2) è riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) in ditta a proprietario per 1/2; - proprietaria 1/2; con la consistenza di "foglio 29 particella 3037 sub 1, Categoria C/2 Classe 2, Consistenza 126 m<sup>2</sup> - Via Donizetti n. 9;
- che in data 25/06/2013 il fabbricato distinto dalla **particella 3037 sub 7 del foglio 29 (Piano Terra-Negozio/Bottega)** (Foto 3-4) è riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) in ditta a “- proprietario per 1/2;- - proprietaria 1/2; con la consistenza di "foglio 29 particella 3037 sub 7, Categoria C/1 Classe 6, Consistenza 126 m<sup>2</sup> Via Donizetti/Via Ugo La Malfa;
- che in data 25/06/2013 il fabbricato distinto dalla **particella 3037 sub 3 del foglio 29 (Piano Primo)** (Foto 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14) è riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) in ditta a “- proprietario per 1/2;- - proprietaria 1/2; con la consistenza di "foglio 29 particella 3037 sub 3, Categoria A/3 Classe 6, Consistenza 6,5 vani Via n. 9;
- che in data 25/06/2013 l'ente urbano distinto dalla **particella 584 del foglio 45** (Foto 15-16) è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucera (FG) in ditta a “- proprietario per 1/1; con la consistenza di "foglio 45 particella 584, Qualità/Classe ENTE URBANO, ettari 00.00.26;
- che in data 25/06/2013 l'ente urbano distinto dalla **particella 585 del foglio 45** (Foto 20) è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucera (FG) in ditta a “- proprietario per 1/1; con la consistenza di "foglio 45 particella 585, Qualità/Classe ENTE URBANO, ettari 00.00.07;
- che in data 25/06/2013 l'ente urbano distinto dalla **particella 588 del foglio 45** (Foto 19) è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucera (FG) in ditta a “- proprietario per 1/1; con la consistenza di "foglio 45

particella 588, Qualità/Classe ENTE URBANO, ettari 00.00.44;

➤ che in data 25/06/2013 l'ente urbano distinto dalla **particella 589 del foglio 45** (Foto 17-18) è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucera (FG) in ditta a "proprietario per 1/1; con la consistenza di "foglio 45 particella 589, Qualità/Classe ENTE URBANO, ettari 00.00.44;

➤ che in data 25/06/2013 l'ente urbano distinto dalla **particella 590 del foglio 45** (Foto 21 - 22) è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucera (FG) in ditta a "proprietario per 1/1; con la consistenza di "foglio 45 particella 590, Qualità/Classe ENTE URBANO, ettari 00.00.44;

Infine, dalle visure effettuate il 27/11/2013 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia Sezione staccata di Lucera, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- Trascrizione Contro del 31/05/2012 , reg. part. n.3438, reg. gen. n.4176 Pubblico ufficiale Tribunale di Lucera rep. 421/2012 del 08/05/2012 – Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – immobili siti in Lucera (FG)
- Trascrizione Contro del 07/06/2012, reg. part. 3635, reg. gen. 4411- Pubblico ufficiale tribunale di Lucera rep. 359 del 18/04/2012 - Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili siti in Lucera (FG).
- Rettifica a Trascrizione Contro del 08/06/2012 , reg. part. n.3672, reg. gen. n.4454 Pubblico ufficiale Tribunale di Lucera rep. 421/2012 del 08/05/2012 – Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – immobili siti in Lucera (FG). Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3438 del 2012

**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° 83/2012 del R.E., risulta costituito da fabbricati.

I luoghi sono stati ispezionati il 18/09/2013 dopo che i precedenti avvisi del 26/06/2013 - 03/07/2013 - 26/07/2013 sono stati disattesi dal che, per motivi vari, non si era mai presentato. Il 26/07/2013 mi sono recato presso la locale Stazione dei Carabinieri per mettere a punto il successivo incontro che, con l'ausilio del Carabiniere addetto, abbiamo concordato la data del 18/09/2013.

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**  
**Fabbricato** sito in Lucera (FG) alla Via Gaetano Donizetti n. 9 costituito dalla **particella n° 3037 SUB 1 -3 - 7 del foglio di mappa 29** del comune di Lucera (FG).

La particella 3037 è costituita dal **SUB 1 categoria C/2** di mq 126; **SUB 3 categoria A/3** di 6,5 vani; e **SUB 7 categoria C/1** di mq 126.

Il fabbricato è formato da un piano interrato Sub 1 di mq 126 (Foto 2); piano terra sub 7 di mq 126 (Foto 3 -4); e, infine, dal piano primo Sub 3 di 6,5 vani.

All'intero lotto si accede da Via civico 9 oppure da Via incrocio Via (Foto 5-6-23).

All'atto del sopralluogo l'abitazione si trovava in ottime condizioni ed era occupato dal debitore esecutato (Foto 7-8-9-10-11-12-13-14).

-----**LOTTO 02**  
**Fabbricati** siti in agro di Lucera (FG) alla località "Acquasalsa" costituito dalle **particelle n° 584 (mq 26), 588 (mq 44), 589 (mq 38), 590 (mq 44), 585 (mq 8) del foglio di mappa 45** del comune di Lucera (FG).

L'intero lotto riceve accesso dalla strada comunale "Acquasalsa" (Foto 24).

I fabbricati si trovano ad una distanza di circa Km 5 dal centro abitato di Lucera (FG). La giacitura è pianeggiante (Foto 25).

All'atto del sopralluogo le case rurali erano occupate da materiale di lavoro artigianale di proprietà del debitore esecutato (Foto 26)

**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 29 particella 3037 sub 1 -3 -7**, del comune di Lucera (FG), appartengono ai coniugi:-- per la quota di 1/2 e-- per la quota di 1/2.

-----**LOTTO 02**  
Catastalmente riportato al **foglio 45 particelle 584 -588 -589 -590 -585**, del comune di Lucera (FG), appartengono al debitore esecutato: nato a -- per la quota di 1/1.

**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 non risultano procedure espropriative.

**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 fabbricato nel centro abitato di Lucera (FG).

-----**LOTTO 02**  
E' costituito da fabbricati rurali.

**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.

Gli edifici pignorati non sono stati realizzati abusivamente e, pertanto, non risulta nessun abusivismo edilizio.

**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.

-----**LOTTO 01**  
**Fabbricato** sito in Lucera (FG) alla Via , particella 3037 Sub 1 -3 -7 del foglio di mappa 29 di superficie:

particella 3037 Sub 1 Rendita € 266,80 -----m<sup>2</sup> 126  
particella 3037 Sub 3 - 6,5 vani Rendita € 604,25  
particella 3037 Sub 7 Rendita € 2.394,71-----m<sup>2</sup> 126

**Confinante:** Particella 3037 - a nord con la particella 2993 a sud con Via Ugo La Malfa, a ovest con Via Gaetano Donizetti e a est con la particella 3842.

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: Sub 1 € 400/mq  
Sub 3 € 1000/mq  
Sub 7 € 600/mq

€ 400\*126 = € 50.400,00/2 = € 25.200,00

€ 1000\*126 = € 126.000,00/2 = € 63.000,00

€ 600\*126 = € 75.600,00/2 = € 37.800,00

**Valore netto € 126.000,00** (25.200+63.000+37.800)

-----**LOTTO 02**  
**Fabbricati Rurali** siti in agro di Lucera (FG) alla località "ACQUASALSA", particelle 584 -585 -588 -589 -590 del foglio di mappa 45 di superficie:  
particella 584 – ENTE URBANO-----mq 26  
particella 585 – ENTE URBANO-----mq 08  
particella 588 – ENTE URBANO-----mq 44

particella 589 – ENTE URBANO-----mq 38  
particella 590 – ENTE URBANO-----mq 44

**TOTALE mq 160**

**Confinante;** Particella 584 - a nord-sud –ovest con aia comune e a est con la particella 588; Particella 585 confina a nord con aia comune a sud con la 590 a ovest con aia comune e a est con la particella 591;

Particella 588 confina a nord-sud-ovest con aia comune e a est con la particella 589;

Particella 589 confina a nord –sud con aia comune a ovest con la 588 e a est con la particella 590;

Particella 590 confina a nord con la 585 a sud con aia comune a ovest con la 589 e a est con la particella 591;

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

**VALORE :**

Fabbricato Rurale € 300/Ha;

$300 * 160 = € 48.000,00$

**Valore netto € 48.000,00**

**VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA € 174.000,00**

(Diconsi centosettantaquattro/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, e Ispezione Ipotecarie

Tanto si doveva per l’incarico affidato. In fede

Apricena, 5 dicembre 2013

Il C.T.U.

Dott. Agr. Michele Zuffrano

MICHELE ZUFFRANO  
Agronomo

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA**

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

[REDACTED]

**Proc. esec. imm. n. 80000083/2012 del R.E.**  
**promossa da**

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

**RELAZIONE INTEGRATIVA ORDINANZA**  
**DEL G.E., Dott.ssa MARI, DEL 14/07/2015**

**Il C.T.U.**

**Michele Zuffrano, dottore agronomo**

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**Articolazione Territoriale di Lucera**

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

**Oggetto:** Consulenza tecnica nella procedura esecutiva n° 80000083/12 del R.E. promossa da [REDACTED]

Il sottoscritto Dott. agronomo Michele Zuffrano, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Foggia col n° 537, con decreto del 05/06/2013 veniva nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, nell'udienza del 06/06/2013 e, successivamente, con ordinanza del G.E., Dott.ssa Mari, 14/07/2015 gli veniva posto il seguente quesito:

**QUESITO n° 01 - Il CTU dica se l'opera è sanabile e la conformità dei luoghi alle planimetrie entro e non oltre il 15/09/2015.**

**Inoltre il CTU estenda l'indagine anche alla quota indivisa di proprietà del coniuge non debitore.**

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, avuta dall'ufficio tecnico del comune di Lucera su richiesta del 02/09/2015 (All\_to 1), si evince che l'intero stabile è stato costruito in difformità alla "Licenza per Costruzione Edilizia" del 13/05/1972 n. 2611 (Terraneo con sottostante scantinato) e n. 2808 del 17/06/1974 (Primo Piano). Infatti, in data 30/06/1987 il debitore esecutato ha presentato il "MOD. 47/85 -A Prog. N. 0768008611/1 - "Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abusi 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47" - Opere ad Uso Residenziale - Piano Primo ( All\_to 2 pag 1-2-3-4).

Si allega anche il progetto del 30/09/1974 (All\_to 3 pag. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10).

In pari data il MOD. 47/85 -D e con lo stesso n. progressivo riguardante il "Piano Interrato" (All\_to 4 pag 1-2-3-4); il MOD 47/85 - D Prog. N. 0768008611/2 riferito al "Piano Terra" (All\_to 5 pag 1-2-3-4).

Si allega altresì il progetto presentato in data 26/04/1972 (All\_to 6 pag 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10).

In tutti e tre i casi, la tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria, riguarda *“opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione”*.

I servizi tecnici del comune di Lucera, esaminata tutta la documentazione presentata dal debitore esecutato, aveva concluso che la sanatoria era possibile e che, nel contempo, ha inviato al [REDACTED] una richiesta di documentazione integrativa in data 11/06/1998 Prot. n. 017241 (All\_to 7 pag 1-2) che oltre alla certificazione personale, chiedeva.

- Pagamento degli oneri concessori
- Certificato di idoneità statica, con deposito degli atti
- Autocertificazione su ultimazione dei lavori
- Titolo di proprietà
- Elaborazione grafici delle opere abusive
- Relazione descrittiva delle opere abusive
- Prova dell'avvenuto accatastamento.

Tale richiesta non ha avuto seguito e, pertanto, la sanatoria è rimasta bloccata.

Alla luce dei costi attuali, è verosimile un costo di € 10-15.000,00 per la sanatoria.

Invece, per la quota indivisa del coniuge non debitore, [REDACTED] potrebbe appalesarsi l'ipotesi che essa rinunci o il “Primo Piano” oppure il “Piano Interrato” e il “Piano Terra”.

Tale soluzione è possibile, poiché i manufatti sono indipendenti e facilmente scorporabili.

## CONCLUSIONI

Dalla documentazione presentata in allegati da 1 a 7, si evidenzia che la sanatoria è possibile e che il costo potrebbe essere di € 10.000-15.000;

In riferimento al coniuge non debitore, il fabbricato da sanare potrebbe essere divisibile.

## Allegati:

- \_ All\_to 1 – Richiesta Documenti
- \_ All\_to 2 - MOD 47\_85\_A RESIDENZIALE\_1 pag 1
- \_ All\_to 2 - MOD 47\_85\_A RESIDENZIALE\_1 pag 2
- \_ All\_to 2 - MOD 47\_85\_A RESIDENZIALE\_1 pag 3
- \_ All\_to 2 - MOD 47\_85\_A RESIDENZIALE\_1 pag 4
- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 1

- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 2
- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 3
- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 4
- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 5
- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 6
- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 7
- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 8
- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 9
- \_ All\_to 3 - PRIMO PIANO pag 10
- \_ All\_to 4 - MOD 47\_85\_D PIANO INTERRATO pag 1
- \_ All\_to 4 - MOD 47\_85\_D PIANO INTERRATO pag 2
- \_ All\_to 4 - MOD 47\_85\_D PIANO INTERRATO pag 3
- \_ All\_to 4 - MOD 47\_85\_D PIANO INTERRATO pag 4
- \_ All\_to 5 - MOD 47\_85\_D NO RESIDENZIALE\_2 pag 1
- \_ All\_to 5 - MOD 47\_85\_D NO RESIDENZIALE\_2 pag 2
- \_ All\_to 5 - MOD 47\_85\_D NO RESIDENZIALE\_2 pag 3
- \_ All\_to 5 - MOD 47\_85\_D NO RESIDENZIALE\_2 pag 4
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 1
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 2
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 3
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 4
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 5
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 6
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 7
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 8
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 9
- \_ All\_to 6 - DEPOSITO\_INTERRATO pag 10
- \_ All\_to 7 - Richiesta documentazione integrativa pag 1
- \_ All\_to 7 - Richiesta documentazione integrativa pag 2

Tanto si doveva per l'incarico affidato. In fede

Apricena, 14 ottobre 2015

Il C.T.U.

Michele Zuffrano, *dottore agronomo*