

*Studio di Consulenza e Progettazione*  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
*Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)*  
*Tel./fax 0881/197242 - 3402988621*  
*e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)*  
*e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)*

## **TRIBUNALE CIVILE di LUCERA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 61/10 R.G.E.**

**promossa da**

**UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A.**

**G.E. Dott. M. DE PALMA**

**C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

## INDICE

- Introduzione .....	pag. 4
- L'atto di pignoramento immobiliare .....	pag. 4
- Premessa e disposizioni posti dal G.E. ....	pag. 6
- CONTROLLI.....	pag. 6
- la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni .....	pag. 5
- PROVVEDA.....	pag. 7
- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita.....	pag. 8
- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo dell'agibilità.....	pag. 8
- all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali .....	pag. 9
- REDIGA.....	pag. 11
- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto .....	
- descrizione analitica.....	
- lo stato di possesso degli immobili .....	
- Vincoli ed oneri giuridici.....	
- valutazione del lotto .....	
	pag.15

*Studio di Consulenza e Progettazione*  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
*Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)*  
*Tel./fax 0881/197242 - 3402988621*  
*e-mail: mi.delmastro@virgilio.it*  
*e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)*

## ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO "A": Copia di concessione edilizia in sanatoria

ALLEGATO "B": Comunicazioni inizio operazioni peritali

ALLEGATO "C": Verbale di sopralluogo

ALLEGATO "D": Pianta catastale

ALLEGATO "E": Visura storica catastale

Allegato grafico

Allegato Fotografico

Supporti informatici

Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente e al debitore

*Studio di Consulenza e Progettazione*  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

## **INTRODUZIONE**

Contro i debitori esecutati, pende presso codesto Tribunale di Lucera, la procedura esecutiva immobiliare n. 61/10, promossa dalla Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A., C.F. 05140920017 – P.iva – 12916650158 con sede a Milano alla via Calabria, 31. L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, come si evince dall'atto di pignoramento, viene di seguito riportato:

Porzione immobiliare facente parte di un complesso edilizio sito nel comune di Lesina (FG), alla via Michelangelo angolo via Giordano, ricevente accesso comune dalla via Giordano civico 3, e precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione, al primo piano con accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto di tre vani ed accessori, confinante con la detta pubblica Via, proprietà salvo altri e migliori confini;
- il tutto risulta censito in catasto al foglio 37, particella 2135, sub.4, via Umberto Giordano c.n. P1, Cat.A/3, classe 3, vani 4, Rc. Euro 309,87.

## **L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

L'immobile è stato sottoposto ad esecuzione immobiliare mediante atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avv. Paolo Albanese del 05/11/2009, notificato al debitore esecutato il 18/12/2009, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 09/07/2010 ai nn. 5629/4179, attraverso il quale la "Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A." ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile innanzi descritto di proprietà in pari quota di ½ in capo ad ognuno dei i debitori esecutati.

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

## **PREMESSA E QUESITI POSTI DAL G.E.**

In data **06/07/2010** lo scrivente, ing. Michele Del Mastro, con studio tecnico in Lucera alla via Palermo, 3 veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, dalla Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A., contro i i debitori eseguiti.

In data **19/07/2010**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente le seguenti disposizioni:

- 1. CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i eseguito/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente 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 esattamente l'atto di provenienza in favore del debitore (ossia l'atto con cui questi ha acquistato la titolarità del bene pignorato) e gli eventuali nomi dei comproprietari;**

Il bene pignorato, identificato come sopra, corrisponde in capo ai debitori eseguiti, e risulta di proprietà per intero degli stessi.

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera si evince quanto segue:

- Con atto di compravendita per notaio Renato di Biase, del 21/08/1991, repertorio n.20733, trascritto a Lucera il 20/09/1991 ai numeri 6636 del

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

Registro Generale e 5311 del Registro Particolare, il sig. \_\_\_\_\_

vendeva ai sig. \_\_\_\_\_

l'immobile di

cui al presente procedimento.

- Con atto di compravendita, per notaio Pasquale De Candia, del 13/01/2004, repertorio n.25689/11722, trascritto a Lucera il 23/01/2004 ai numeri 883 del Registro Generale e 735 del Registro Particolare, i sig. \_\_\_\_\_, l'immobile di cui al presente procedimento.
- Con atto di compravendita, per notaio Lorenzo Cassano, del 24/10/2007, repertorio n.143496/36286, trascritto a Lucera il 06/11/2007 ai numeri 9827 del Registro Generale e 7050 del Registro Particolare, la sig.ra \_\_\_\_\_ vendeva ai i debitori esecutati, l'immobile di cui al presente procedimento.
- Il bene di cui al presente procedimento è stato oggetto di iscrizione ipotecaria volontaria eseguita in data 24/10/2007 ai numeri 9828 del Registro Generale e 1716 del Registro Particolare, a favore della Unicredit Banca S.p.A., contro i debitori esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo, contratto a rogito notaio Lorenzo Cassano del 24/10/2007 n. repertorio 143497/36287, per €.109.600,00 della durata di 30 anni.
- Il bene di cui al presente procedimento è stato oggetto di iscrizione ipotecaria legale eseguita in data 30/10/2008 ai numeri 10359 del Registro Generale e 2406 del Registro Particolare, a favore della \_\_\_\_\_ contro il debitore esecutato, derivante da atto amministrativo del 28/10/2008.
- Il bene di cui al presente procedimento è stato oggetto di pignoramento immobiliare, come da verbale del 23/12/2010 repertorio n.769, trascritto a

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

Lucera il 09/07/2010 ai numeri 5629 del Registro Generale e 4179 del Registro Particolare, a favore della Unicredit Banca S.p.A., contro i i debitori eseguiti.

**2. PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione scritta a mezzo di 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 sì da poterlo/li inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) 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 abitativo 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**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*legge n.47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici tecnici comunali;*

- 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 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, alla sua correzione o redazione;**
- a) L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è situata nel Comune di Lesina alla via Giordano, 3 (individuata in catasto al F° 37 p.la 2135 sub 4), posta al piano primo (secondo fuori terra), avente accesso dalla porta a sinistra salendo sul pianerottolo di arrivo e confina: con detta strada; con vano scala; con via Michelangelo; con cortile interno; con immobili di altra proprietà.  
Ai fini della vendita, il bene può essere identificato come unico lotto, per la descrizione analitica si rimanda alla risposta al prossimo quesito.
- b) L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato, composto da tre piani fuori terra; dagli atti presenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina, tale fabbricato è stato costruito in due fasi successive: il piano terra in virtù di licenza edilizia comunale n.142 del 1968; le sopraelevazioni di primo e secondo piano con opere abusive, successivamente regolarizzate in virtù di

*Studio di Consulenza e Progettazione*  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

Concessione Edilizia nr.29/S/2001 rilasciata al sig \_\_\_\_\_ in data  
21/06/2010 (**Allegato A**).

c) I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento (unità immobiliare F37  
p.la 2135 sub 4), sono corrispondenti alle risultanze catastali.

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

**3. REDIGA** quindi, in fascioletti 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 dalla 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 all'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,

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*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);*

- 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 all'acquisizione dei suindicati 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; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente sull'esistenza o meno dei seguenti oneri e vincoli:*

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

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione 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 vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- *Iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione di pignoramento, risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);*
- *Eventuali difformità urbanistico-edilizie;*
- *Eventuali difformità catastali;*

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

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

f) *Accerti la **correttezza dei dati catastali** contenute nell'atto di pignoramento rispetto alle risultanze catastali attuali;*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

- g) Accerti **l'eventuale sussistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie**: verifichi se l'immobile sia stato regolarmente realizzato, indicando gli estremi del titolo abitativo e se quanto costruito sia conforme a tale titolo;
- h) Acquisisca, ove non già in atti, il certificato di agibilità, dando eventualmente conto dell'impossibilità di un suo rilascio;
- i) **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 mq e il valore totale; esponga 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 di sanatoria, 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 prefigurando le due diverse ipotesi:
- a) in cui eventuali 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 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, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, alternativamente, quale prezzo base, il suo valore di mercato, come se non fosse abusivo, eventualmente diminuito di una percentuale tenuto conto delle circostanze (in particolare della possibilità di imminente abbattimento, verificando l'esistenza di procedure amministrative

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*pendenti) ovvero il valore dell'area su cui insiste diminuita dei costi di demolizione e rimozione del materiale, aumentata del valore d'uso (pari a quello locativo) per il periodo in cui si ritiene possa non essere abbattuto (v.artt.30,31,33,34,35 e 37 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01)*

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

## RELAZIONE DI STIMA

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente, previo avviso del **21.07.2010 (Allegato B)**, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **24.07.2010**.

In tale occasione lo scrivente recatosi nel Comune di Lesina (FG), alla presenza dei i debitori esecutati, visitava il bene oggetto della presente procedura effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, contestualmente veniva redatto il relativo verbale di sopralluogo (**Allegato C**).

In tale circostanza venivano riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, ritirata dallo scrivente C.T.U. presso l'ufficio tecnico erariale di Foggia (**Allegato D**); tali difformità sono state riscontrate anche rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria nr.29/S/2001, ritirate dallo scrivente C.T.U. presso l'ufficio tecnico comunale di Lesina (Allegato A).

Nella fattispecie si rilevavano una serie di interventi edilizi di modifica interna dei locali, eseguiti dai proprietari e consistenti nelle seguenti opere trasformatrice:

- Modifica della tramezzatura interna del piano abitativo, consistente in una diversa distribuzione del soggiorno-cucinino-disimpegno;

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

- Realizzazione di apertura di finestra a servizio del cucinino, sulla via Michelangelo.

### **La descrizione del compendio pignorato**

Il compendio pignorato è costituito dal seguente bene:

*Abitazione sita nel Comune di Lesina (FG) alla Via Giordano, 3, riportata al catasto dei fabbricati del Comune di Lesina al fg. 37, p.lla 2135 sub 4, piano primo, vani 4, categoria A/3, classe 3, rendita €.309,87;*

L'immobile pignorato fa parte di un corpo di fabbrica con struttura portante mista, con muratura perimetrale portante in tufo dello spessore di cm.40 e pilastri in c.a. dello spessore di cm.40 sia perimetrali che centrali; con solai intermedi di tipo piano, copertura a tetto a falde inclinate, rifinita esternamente con intonaco e pitturata.

Il bene pignorato risulta rifinito sia internamente che esternamente con materiali di tipo economico in discreto stato manutentivo, gli impianti elettrici presenti non sono a norma, gli impianti idrici e fognari risultano sottotraccia, mentre è assente l'impianto termico.

Considerato che il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva è rappresentato da un unico appartamento, il lotto è unico.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene pignorato, al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali vedi visura catastale (**Allegato E**)

COMUNE	FGL	P.LLA	SUB.	CATEG.	CLASSE	SUP.	VANI	RENDITA (€)
Lesina (FG)	37	2135	4	A/3	3	==	4	309,87

### **La regolarità urbanistica, l'abusivismo edilizio e l'agibilità**

Lo scrivente C.T.U. in data 14/10/2010 si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lesina (FG), al fine di effettuare le ricerche necessarie ad accertare la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile in oggetto. In tale circostanza si è potuto verificare che l'immobile in questione è stato prima realizzato abusivamente, successivamente regolarizzato in virtù di Concessione Edilizia nr.29/S/2001

*Studio di Consulenza e Progettazione*  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

rilasciata al sig. \_\_\_\_\_ in data 21/06/2010 (**Allegato A**), pertanto è da considerarsi urbanisticamente legittimo; l'immobile risulta sprovvisto di certificazione di uso agibilità e/o abitabilità.

Dall'esame della documentazione presente in archivio Comunale e dalla documentazione catastale si evincono le seguenti difformità:

- Modifica della tramezzatura interna del piano abitativo, consistente in una diversa distribuzione del soggiorno-cucinino-disimpegno;
- Realizzazione di apertura di finestra a servizio del cucinino, sulla via Michelangelo.

E' doveroso specificare che di detti lavori non risultano denunce di inizio attività e/o atti autorizzativi di alcun genere, pertanto detti lavori sono da considerarsi abusivi.

In base a quanto stabilito dal "Testo Unico Edilizia" di cui al D.L 380/01 e s.m.i., per le opere eseguibili con D.I.A. (denuncia inizio attività) ed eseguite in assenza di questa., è prevista la sanzione pecuniaria da € 500,00 a € 2.000,00, a tale importo dovrà essere aggiunta la somma pari a circa € 2.500,00 necessaria per spese tecniche dovute alla regolarizzazione edilizio-catastale degli immobili. **Tali importi ammontanti ad un totale di circa € 4.000,00 dovranno essere defalcati dal valore di mercato al fine di determinare il giusto prezzo a base d'asta del compendio esecutato, poiché tali spese rimarranno a carico del futuro acquirente.**

#### ***Descrizione analitica dell'abitazione***

L'appartamento in questione è posto al primo piano (secondo fuori terra), con accesso dalla porta a sinistra salendo sul pianerottolo di arrivo e confina: con detta strada; con vano scala; con via Michelangelo; con cortile interno; con immobili di altra proprietà. Esso è composto dal soggiorno-ingresso (ambiente unico), cucinino, disimpegno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, per una superficie complessiva netta di 78,00 mq e lorda di 93,00 mq, oltre ad una superficie per balconi di circa 16,00 mq. L'altezza utile interna dei vani è di circa 2,85 m. Le rifiniture interne sono di scarso livello, con impianto elettrico non a norma, impianto

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
 Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
 Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
 e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
 e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

idrico fognario sottotraccia, impianto termico inesistente, pavimenti in commerciale e ceramica; rivestimenti in ceramica per il vano w.c; infissi esterni in legno di tipo economico e porte interne in legno tamburrato di tipo economico; pareti intonacate al civile e pitturate: inoltre alcune pareti esterne sono ricoperte con tavolati di legno trattato (tipo perlinato).

<b>DESCRIZIONE ANALITICA abitazione</b>		
<b>Generali</b>	tipologia del bene	<b>Appartamento facente parte di fabbricato con tipologia a palazzine in linea di tipo economico</b>
	altezza interna utile	<b>m. 2,85 (P.1°)</b>
	composizione interna (Piano 1°)	<b>ingresso-soggiorno, cucinino, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, alcone.</b>
<b>Per ciascun locale</b>	<b>superficie netta</b>	
	Ingresso – Soggiorno	<b>mq 26,30</b>
	cucinino	<b>mq 4,50</b>
	disimpegno	<b>mq 5,40</b>
	camera da letto	<b>mq 21,30</b>
	Camera	<b>mq 13,00</b>
	ripostiglio	<b>mq 1,20</b>
	Bagno	<b>mq 6,50</b>
	Superficie netta	<b>mq 78,00</b>
	Balcone + veranda	<b>mq 16,00</b>
	Sup. lorda complessiva	<b>Mq 93,00</b>
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	<b>ambienti interni 1,00 balconi e verande 0,50</b>
	<b>superficie commerciale complessiva</b>	<b>(93,00 * 1 + 0,50 * 16,00) = Mq 101,00</b>
	<b>Esposizione</b>	
	Ingresso – Soggiorno	<b>Nord-est</b>
cucinino	<b>Est</b>	
disimpegno	<b>Interno</b>	
camera da letto	<b>Est</b>	
Camera	<b>Ovest</b>	
ripostiglio	<b>Interno</b>	
Bagno	<b>Est</b>	
<b>caratteristiche strutturali del bene</b>	tipo di fondazioni	<b>Fondazioni continue e plinti in c.a.</b>
	Solai	<b>Latero-cementizio</b>
	Copertura	<b>A falde inclinate</b>
	manto di copertura	<b>Tegole</b>
	pareti esterne dell'edificio	<b>Muratura in tufo</b>
<b>caratteristiche interne di ciascun immobile</b>	infissi esterni	<b>Tipo economico in legno</b>
	infissi interni	<b>Porte di tipo economico in legno tamburrato</b>

*Studio di Consulenza e Progettazione*  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

(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)	Tramezzature interne	<b>Laterizio forati sp. Cm 10</b>
	pavimentazione	<b>Mattonelle commerciali e ceramica</b>
	Porta d'ingresso	<b>In legno</b>
	Impianto elettrico	<b>Sottotraccia non a norma</b>
	Impianto idrico	<b>Sottotraccia</b>
	Impianto termico	<b>Inesistente</b>

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna degli ambienti si rimanda agli elaborati grafici (**Allegato Grafico**) e fotografici (**Allegato Fotografico**) predisposti dallo scrivente.

#### ***Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Dalle ispezioni effettuate sull'immobile oggetto di pignoramento:

- non risultano: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso, usufrutto;
- risulta che, oltre alle iscrizioni e trascrizioni di cui alla presente procedura, l'immobile è stato oggetto di iscrizione ipotecaria legale eseguita in data 30/10/2008 ai numeri 10359 del Registro Generale e 2406 del Registro Particolare, a favore di .....p.A., contro il debitore esecutato, derivante da atto amministrativo del 28/10/2008.

#### ***I criteri di stima***

Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale, in ragione anche delle influenze ascendenti e

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo. Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali appartamenti di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (novembre 2010).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.

#### **Fonti di informazione**

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona: intermediari privati. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "C

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- *stato d'uso e manutenzione*

Al momento del sopralluogo l'appartamento era normalmente utilizzato per lo scopo cui è stato realizzato.

Lo stato di manutenzione generale può considerarsi medio, in quanto l'immobile necessita di interventi manutentivi necessari all'adeguamento normativo degli impianti e per l'esecuzione di opere manutentive di rifinitura interna ed esterna.

**Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,85.**

- *lo stato di possesso*

L'immobile attualmente è tenuto in possesso dai proprietari (debitori esecutati).

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *vincoli ed oneri giuridici*

Non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene de quo.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *spese condominiali insolite*

Come da dichiarazione del debitore esecutato all'interno dello stabile, di cui l'immobile pignorato fa parte, non risulta costituito alcun condominio, pertanto non vi sono spese condominiali rilevabili.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

Non si sono rinvenuti all'interno e all'esterno dell'immobile de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare.

Quindi si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

- *altri oneri o pesi*

come si evince dalla lettura del paragrafo "La regolarità urbanistica, l'abusivismo edilizio e l'agibilità", in corso di sopralluogo si è appurata l'esecuzione di opere interne non autorizzate, per la regolarizzazione edilizio-catastale degli immobili è prevista una spesa complessiva pari a circa € 4.000,00, tale importo dovrà essere defalcato dal valore di mercato al fine di determinare il giusto prezzo a base d'asta del compendio esecutato, poiché tali spese rimarranno a carico del futuro acquirente.

#### **Valore del bene**

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quello pignorato, considerando inoltre i parametri oggettivi dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare al singolo lotto, i valori unitari che hanno poi determinato il valore totale dell'immobile.

#### **Valutazione immobile**

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili a quelli da stimare, ed in considerazione degli indici di adeguamento da applicare, si può attribuire alla superficie commerciale dell'appartamento i valori di mercato indicati nella seguente tabella riepilogativa:

**tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato**

Descrizione	Valore unitario di riferimento	Coeff. di adeguamento
Appartamento in piano 1°	€/mq 1.100,00	0,85

Applicando gli anzidetti valori unitari di mercato ai parametri dimensionali dell'immobile (superficie commerciale) desunti dalle tabelle analitiche del bene immobile oggetto di stima, si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

**tabella riepilogativa dei valori di mercato**

Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
-------------	------------	-----------------	---------------

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

	<b>commerciale</b>	<b>di mercato</b>	
Appartamento in piano 1°	mq 101,00	€/mq 1.100,00	€ 111.100,00
<b>Valore totale di mercato</b>			<b>€ 111.100,00</b>

A tale valore di mercato dovrà essere applicato il coefficiente riduttivo pari a **0,85** per carenze manutentive dell'immobile, inoltre dovrà essere ugualmente decurtata la somma pari a **€ 4.000,00** relativa alle somme necessarie alla regolarizzazione edilizio-catastale degli immobili (vedi paragrafo "La regolarità urbanistica, l'abusivismo edilizio e l'agibilità").

Il congruo Prezzo a base d'asta del lotto unico è pertanto il seguente:

$$\begin{aligned} \text{Prezzo a base d'asta} &= \text{Valore di Mercato} \times 0,85 - \text{Oneri/pesi} = \\ &= \text{€ } 111.100,00 \times 0,85 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 90.500,00 \end{aligned}$$

Il bene in oggetto è interamente di proprietà dei coniugi (debitori esecutati) per la quota di ½ cadauno, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o di calcolare il valore delle quote indivise.

**Il Prezzo a base d'asta del lotto unico è pari a:**

**€ 90.500,00**

**diconsi Euro novantamilacinquecento/00**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

4. **ALLEGHI** 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 delle 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 file:
  - File contenente la perizia relativa al singolo lotto, **con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore** (indicaz.: Perizia);
  - File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim.);
  - File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: Foto);
7. **Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dello 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 attestante l'avvenuta comunicazione.
8. **DEPOSITI in Cancelleria la 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 precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito), a**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

**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 per l'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 es. il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne 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 del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice sul ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

**14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di 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.**

Il sottoscritto C.T.U. preso atto dei quesiti richiesti, redige la presente relazione peritale.

Lucera, 19 novembre 2010

Il C.T.U.

Ing. Michele DEL MASTRO

# **TRIBUNALE CIVILE di LUCERA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 61/10 R.G.E.**

**Relazione integrativa**

**G.E. Dott.ssa G. STANO**

**C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

## INDICE

Premessa e disposizioni poste dal G.E. ....	pag. 3
1. RISPOSTA AL QUESITO N°1	
Certificazione energetica .....	pag. 6
2. RISPOSTA AL QUESITO N°2	
Regolarità catastale e aggiornamento della planimetria.....	pag. 8
ELENCO ALLEGATI.....	pag. 9

## PREMESSA E DISPOSIZIONI POSTE DAL G.E.

Lo scrivente, ing. Michele Del Mastro, veniva convocato per integrare la relazione di consulenza tecnica depositata il 20/11/2010, relativamente all'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A., contro i debitori.

In data **24/09/2012** venivano posti allo scrivente le seguenti disposizioni:

- 1.1 **Verifichi** se l'immobile è dotato di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art.6, comma 3 d.lgs.n.192/2005, come modificato dall'art.2 d.lgs.n.311/2006; **in mancanza, rediga** certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D.M. 26.6.2009 in forza dell'art.2 ter d.lgs. 192/2005 ed **indichi** le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;
- 1.2 **Stabilisca** quindi se e di quanto la qualificazione energetica dell'immobile incide sul valore di stima dello stesso, come già determinato nella relazione peritale;
- 2.1 **Ove non risulti dalla relazione peritale già depositata, verifichi** la conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi;
- 2.2 **indichi**, in caso di difformità, i costi dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento;
- 2.3 **provveda**, in caso di difformità, previa specifica autorizzazione del G.E., dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi;
3. **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**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

*creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.*

4. **Depositi in cancelleria** l'originale della perizia entro sessanta giorni dal conferimento dell'incarico, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore;
5. **Inviì, 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 allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;**
6. **Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di proroga del termine di deposito, con l'avvertimento che in caso 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);**
7. *Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.*
8. *Autorizza, fin d'ora, il C.T.U. ad avvalersi 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.*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

Previo esame degli atti del procedimento lo scrivente, con avviso del **27/09/2012** (v. *allegato "A/1"*), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **12/10/2012**. In tale occasione, recatosi nel Comune di Lesina (FG), aveva la presenza del debitore. Nessuno era presente in rappresentanza del creditore procedente. Il sottoscritto visionava il bene oggetto della presente procedura effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, contestualmente veniva redatto idoneo verbale di sopralluogo (v. *allegato "A/2"*), letto e sottoscritto dagli intervenuti.

## 1. RISPOSTA AL QUESITO N°1

### 1.1 *Certificazione energetica*

Lo scrivente, da una verifica effettuata in sede di sopralluogo, ha accertato che l'appartamento non è dotato di attestato di qualificazione o certificazione energetica. Ragion per cui è stata redatta la **Certificazione Energetica** dell'immobile (v. *allegato "B"*) secondo gli indici delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (D.M.26.6.2009). Da tale Attestato di Certificazione Energetica si evince che la classe energetica globale dell'appartamento è in **classe G**, rinveniente da una **Prestazione Energetica Globale** pari a **238,8 KWh/m<sup>2</sup> \* anno**.

In considerazione del fatto che, come già evidenziato nella relazione originaria, l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione, risulterà necessario adeguarlo alla disciplina sul risparmio energetico, in modo da certificarlo alla classe energetica "C", categoria minima per immobili soggetti a ristrutturazioni importanti.

Per poter attuare tale adeguamento è necessario eseguire le seguenti ulteriori opere non previste né quantificate nella relazione precedente:

- Realizzazione di isolamento termico sulle pareti esterne (comunemente denominato "cappotto"), mediante applicazione di pannelli in lana di vetro/roccia o in polistirene espanso, per uno spessore non inferiore a 100 mm, al fine del rispetto dei limiti di trasmittanza termica previsti normativamente per la parete nel suo complesso (valore limite per tale zona climatica pari a 0,36 W/m<sup>2</sup>K);

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

- Sostituzione degli infissi esistenti, mediante fornitura e posa in opera di nuovi con valori di trasmittanza termica inferiore a quella limite prevista normativamente (valore limite per tale zona climatica pari a 2,4 W/m<sup>2</sup>K, nel caso di accesso alle detrazioni fiscali pari a 2,0 W/m<sup>2</sup>K); inoltre, per quanto attiene i vetri inseriti in tali nuovi infissi, gli stessi dovranno avere un valore di trasmittanza termica inferiore a quella limite prevista normativamente (valore limite per tale zona climatica pari a 1,9 W/m<sup>2</sup>K)
- Installazione di caldaia murale a condensazione per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, ad alto rendimento.

I costi per l'esecuzione di tali opere, necessarie per l'adeguamento dell'abitazione alla disciplina sul risparmio energetico, incidono per il 15% sul valore di stima del bene, come già determinato nella relazione peritale.

Da quanto sopra esposto al valore dell'immobile, determinato nella relazione peritale, dovrà essere applicato l'ulteriore coefficiente riduttivo pari a **0,85** ottenendo così un prezzo a base d'asta pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 90.500,00 \* 0,85 =**

**€ 77.000,00**

**diconsi Euro settantasettemila/00**

## 2. RISPOSTA AL QUESITO N°2

### **2. Regolarità catastale e aggiornamento della planimetria**

Lo scrivente, da una verifica tra la planimetria catastale dell'immobile pignorato e lo stato dei luoghi, **ha accertato che non vi era rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi.**

Previa specifica autorizzazione del G.E. (v. allegato "C/1") lo scrivente, elaborando la planimetria catastale aggiornata (v. allegato "C/2"), provvedeva all'aggiornamento dei dati catastali (v. allegato "C/3") che di seguito si riepilogano

#### **LOTTO UNICO**

Catasto Fabbricati del Comune di Lesina (FG), Foglio 37 - part.IIa 2135 sub.10 (v. allegato "C/4") - Categoria A/3 – classe 3 – consistenza 4,5 vani – rendita €348,61 - Indirizzo: VIA Giordano, piano: 1; Ditta: debitore "Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni"; debitore "Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni"

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it  
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

## ELENCO ALLEGATI

- A - Atti:** 1) Convocazione sopralluogo con avvisi di ricevimento; 2) Verbale di sopralluogo; 3) Attestazioni di invio perizia ai creditori e al debitore.
- B - Certificazione energetica.**
- C - Documentazione catastale:** 1) Autorizzazione G.E. aggiornamento planimetria catastale; 2) Planimetria catastale F.37 Fabbricati Lesina p.IIa 2135 sub.10; 3) Docfa di aggiornamento degli atti catastali; 4) Visura F.37 Fabbricati Lesina p.IIa 2135 sub.10.
- D - CD Rom** contenente: Relazione integrativa.

---

Con quanto su esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

Lucera, 15 novembre 2012

L'Esperto  
Ing. Michele DEL MASTRO

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



***INGRESSO – Via Giordano n.3***

***ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 1***

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*

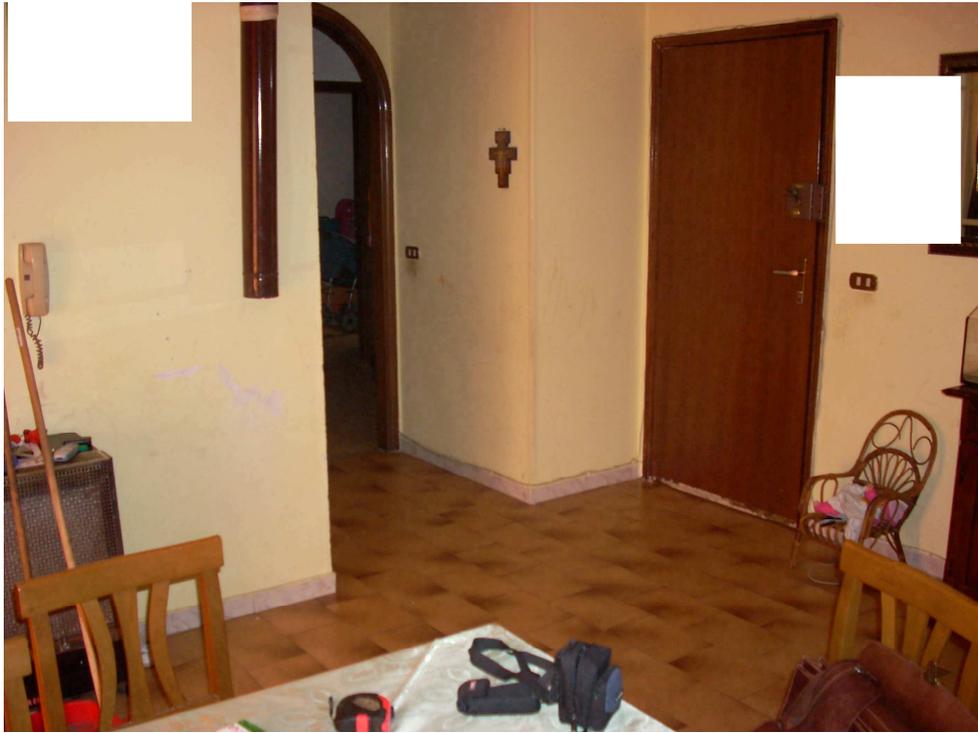


*VISTA IMMOBILE (Dall'angolo Via Michelangelo - Via Giordano)*

**ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 2**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*

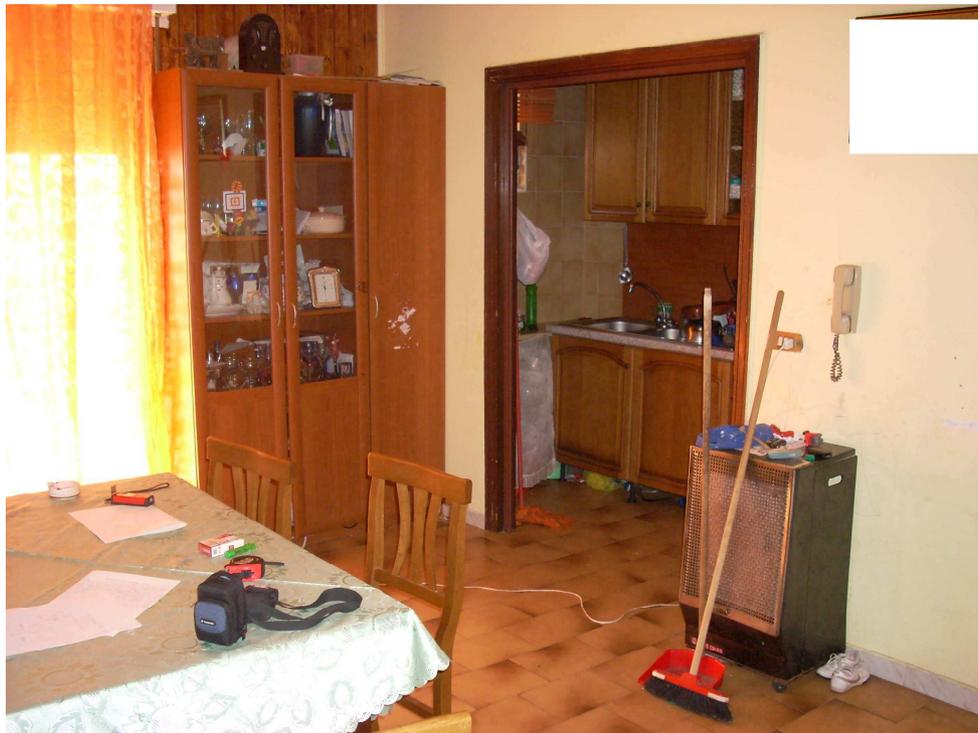


*INGRESSO IMMOBILE*

*ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 3*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



*SOGGIORNO – INGRESSO CUCININO*

*ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 4*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



***SOGGIORNO***

***ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 5***

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



*CAMERETTA*

*ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 6*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



***CAMERA DA LETTO***

***ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 7***

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



**VANO W.C. E BAGNO**

**ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 8**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



*CUCININO (All'interno del quale è stata ricavata abusivamente la finestra prospiciente via Michelangelo)*

**ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 9**

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



*BALCONE (Prospiciente via Giordano)*

*ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 10*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



*BALCONE (Prospiciente via Michelangelo)*

*ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 11*

Studio di Consulenza e Progettazione  
**Ing. Michele DEL MASTRO**  
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)  
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621  
e-mail: [mi.delmastro@virgilio.it](mailto:mi.delmastro@virgilio.it)  
e-mail(certificata): [michele.delmastro@ingpec.eu](mailto:michele.delmastro@ingpec.eu)

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (61/10 R.E.)*



***PROSPETTO VIA MICHELANGELO (con evidenziazione della finestra prospiciente via Michelangelo ricavata abusivamente)***

***ELABORATO FOTOGRAFICO – Foto n. 12***