

**TRIBUNALE DI LUCERA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO**  
**Lotto 1**

nell'esecuzione immobiliare n° 100/12 R.G.E. G.E. dott.ssa Giulia STANO

promossa

dalla Italfondiaro Spa  
rappresentata e difesa dall'avv. Carmelo Vicente PUCILLO con studio in Lucera alla via  
Terlizzi, 20 domiciliato presso e nello studio Legale Associato Liuzzi & Pucillo in Bari

contro

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (n. a [REDACTED] il [REDACTED]) residente a [REDACTED], [REDACTED]

RINVIO 17/01/2013

**PREMESSO**

- che nell'udienza del 17/09/2012 con provvedimento di nomina del GE dott.ssa G. Stano, il sottoscritto Ing. Nicola Pio Iavicoli, con studio in Vico del Gargano via Monastero civ.2 , veniva nominato CTU nella causa in epigrafe;
- che compariva dinanzi al G.E. in data 24/09/2012 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, ove necessario, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, 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 in applicazione del combinato disposto degli artt.46, c.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, c.6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. alla verifica della dotazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art. 6, c.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. 26.06.2009 in forza dell'art. 2 ter d.Lgs. n.192/2005 ed indichi le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;
  - d. 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;
  - e. alla verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; all'indicazione, 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; all'adeguamento, in caso di difformità, delle planimetrie allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del g.e.;
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 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 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;

**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;
- f. 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 insolite, 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 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);*
- g. 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*
- 4. alleggi il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio 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 supporto informatico (floppy disk o cd), in tre esemplari distinti contenenti ciascuno i seguenti files:
    - a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'interno 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 del 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 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;*

*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.*

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti di causa, consultati i documenti presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), verificati gli atti amministrativi presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Marco la Catola e visionato l'immobile, presenta la propria

## **RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA**

**Lotto 1**

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 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;*

PROPRIETÀ:

Esiste corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato e sussiste altresì completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente relativa alle iscrizioni e trascrizioni.

- L'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare n.3927 del 21.06.2012 (a favore di Italfondario spa con sede in Roma) notificato dal Tribunale di Lucera in data 23.05.2012 contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (n. a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà del bene personale, sino alla concorrenza di € 26.117,97 oltre interessi e spese.
- Ipoteca legale n.1796 del 01.10.2008 a favore Equitalia Foggia spa con sede in Foggia contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà con decreto Equitalia di Foggia del 29.09.2008 per € 219.137,97 di cui € 109.568,96 per sorte capitale.
- Ipoteca giudiziale n.1032 del 16.07.2008 a favore Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà - Decreto ingiuntivo Tribunale di Ravenna sez. distaccata di Faenza del 27.05.2008 per € 360.000,00 di cui € 302.339,24 in sorte capitale.
- Ipoteca giudiziale n.1215 del 20.07.2007 a favore Banca di Romagna spa con sede in Faenza contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà - Decreto ingiuntivo Tribunale di Ravenna sez. distaccata di Faenza del 18.07.2007 per € 50.000,00 di cui € 22.742,26 in sorte capitale.
- Ipoteca giudiziale n.629 del 21.04.2007 a favore Centro Leasing spa con sede in Firenze contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà - Decreto ingiuntivo Tribunale di Firenze del 10.04.2006 per € 21.000,00 di cui € 13.253,92 per sorte capitale.
- Ipoteca giudiziale n.328 del 09.03.2007 a favore Mercantile Leasing spa con sede in Firenze contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà - Decreto

ingiuntivo Tribunale di Firenze del 01.03.2007 per € 25.000,00 di cui € 16.807,56 in sorte capitale.

- Ipoteca volontaria n.415 del 17.04.2000 a favore Banco Ambrosiano Veneto spa con sede in Vicenza contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà - atto Scrocco del 14.04.2000 per £ 100.000.000 per sorte capitale; durata anni 15 e 5 mesi.
- In virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lucera il 09.07.1998 e trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 11.07.1998 al n. 3560 del registro particolare contro il sig. [REDACTED] (n. a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] a favore del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà bene personale.

Il suddetto pignoramento è pervenuto con spedizione dell'atto dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lucera in data 03/11/2012 al luogo di residenza.

#### **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 (notifica del giorno 06.10.2012 da parte del messo comunale di San Marco la Catola dell'inizio delle operazioni peritali, prot.n.2720 del 05.10.2012; ed al creditore procedente è stata comunicato a mezzo fax del 10.10.2012 ser. 000m7n334018), si procede all'esatta individuazione del bene 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, ove necessario, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente bene immobile:

Lotto 1 - Unità immobiliare censita nel NCEU alla particella n. 396 sub.11 del foglio 12 nel Comune di San Marco la Catola in via Aldo Moro, civ.n.16;

- 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 in applicazione del combinato disposto degli artt.46, c.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, c.6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

Il lotto 1 costituito da un appartamento al 3° piano di una palazzina edificata con Licenza per l'esecuzione lavori edili n.35 (pratica n.41 prot.n.2690) rilasciata dal comune di San Marco la Catola in data 13.09.1976. (all.1)

In subordine, la ditta [REDACTED] ottenne il nulla-osta da parte dell'Ufficio Genio Civile di Foggia con prot. n. 8486/3 del 30.08.1976. (all.2)

Licenza edilizia di variante n.8/77 - Pratica di n.68/76 di variante e cambio di intestazione n.35 del 13.09.1976 e di trasformazione del sottotetto - prat.n.22 del 21.06.1978 intestata alle sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] (all.3)

Attestazione della impossibilità di riscontro tra quanto costruito e quanto permesso dalle NTA del P.d.F. adottato con delibera del C.C. n.36 del 04.06.1975 ed approvato con decreto Regione Puglia n.2564 del 08.02.1978. (all.4bis "ist" e 4bis "risp")

Attestazione di assenza di domanda di sanatoria (ai sensi della legge n.47/85) del Sindaco del comune di San Marco la Catola del 10.12.1987 su istanza del C.T.U. ing. Giorgio Pini. (all.4ter "risp")

SCIA (prot. n.1944 del 27.07.2012) per opere di manutenzione straordinaria facciate (all.5)

- c. *alla verifica della dotazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art. 6,c.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. 26.06.2009 in forza dell'art. 2 ter d.Lgs. n.192/2005 ed indichi le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;*

L'unità immobiliare, da informazioni verbali non possiede alcun attestato di qualificazione energetica.

Pertanto si produce in All. 5 la stessa redatta dallo scrivente dalla quale si evince appartenere alla classe G. Non è possibile elencare puntualmente le spese necessarie all'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico, si può solamente consigliare l'installazione di alcuni accorgimenti quali: infissi con doppi vetri e controsoffittatura ove le caratteristiche di resistenza dei materiali lo consentano in piena sicurezza statica.

*d. 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;*

Appartamento al 3° piano di una palazzina ubicata nel comune San Marco la Catola via Aldo Moro, civ.n.16 già Strada P.le Neviera di Motta, meglio censito al NCEU F.12 p.lla 396/11; cat.A/3; cl.3; Consistenza 6,5 vani; rendita €436,41.

*e. alla verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; all'indicazione, 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; all'adeguamento, in caso di difformità, delle planimetrie allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del g.e.;*

L'appartamento oggetto di perizia risulta essere parzialmente difforme in planimetria catastale, per sagoma rispetto al progetto iniziale (all.6"tav.4/9), precisamente nella tompagnatura esterna del bagno, allo stato dei luoghi a filo con la facciata e sporgente invece nelle tavole del progetto originario e nella superficie dell'appartamento (sottratta al pianerottolo, in verità spropositato in tavola "pianta piano tipo"). Altresì, dall'ufficio tecnico del comune, allo scrivente non è stata fornita copia del progetto di variante con le relative tav., quindi nulla si può evincere sulla concreta esistenza o meno di difformità rispetto al progetto autorizzato. Pur tuttavia sono presenti due attestazioni circa:

- l'impossibilità di riscontro tra quanto costruito e quanto permesso dalle NTA del P.d.F. adottato con delibera del C.C. n.36 del 04.06.1975 ed approvato con decreto Regione Puglia n.2564 del 08.02.1978. (all.4bis "ist" e 4bis "risp");

- ed assenza di domanda di sanatoria (ai sensi della legge n.47/85) del Sindaco del comune di San Marco la Catola del 10.12.1987 su istanza del C.T.U. ing. Giorgio Pini. (all.4ter "risp").

Internamente esiste una lieve difformità catastale per l'abbattimento parziale del tramezzo interno divisorio tra cucina e soggiorno - pranzo; esso a giudizio dello scrivente non riguarda una variazione sostanziale, pertanto non è ravvisabile la necessità di adeguamento della planimetria presso gli Uffici provinciali di Foggia dell'Agenzia del Territorio (Catasto).

### 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:*

- 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;*

**Lotto 1-** unità immobiliare censita nel NCEU alla particella n. 396/11 del foglio 12 nel Comune di San Marco la Catola;

confini:

- NNE : ditta [REDACTED]
  - ESE : con ditta [REDACTED]
  - SSW: con androne condominiale e ditta [REDACTED] - [REDACTED] int.8;
  - WNW: con affaccio su via A.Moro;
- salvo altri e migliori confini.

proprietà: xxxxxxxxxxxxxxx(nato a [REDACTED] il [REDACTED])

- 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 loro adeguamento);*

### *DESCRIZIONE ANALITICA dell'Appartamento*

Il lotto di vendita di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx trovasi nella zona B di completamento del Piano di Fabbricazione del comune di San Marco la Catola (all.7), sulla strada prima detta Neviera per Motta, dopo il Camposanto, nella zona periferica del centro abitato. Al civ.n.16 si apre un portone condominiale salendo alcune scale prospicienti la pubblica via ( per l'identificazione dei visitatori è installato un videocitofono). L'androne delle scale si sviluppa a forma di C sulle tre pareti del vano ascensore. Al piano terra si trovano locali adibiti a box auto. La palazzina è composta da sei piani fuori terra, di cui all'ultimo piano ci sono due attici. Esternamente la muratura è rifinita con pittura al quarzo e parzialmente in rivestimento ceramico. I balconi aggettanti hanno parapetto costituito da veletta in c.a. e corrimano in ferro; inoltre sono pavimentati con mattonelle tipo clinker.

La struttura portante è intelaiata in conglomerato cementizio armato, come anche i setti costituenti il nucleo dell'ascensore. I solai sono in latero-cemento. Le fondazioni sono realizzate con travi rovesce in c.a. La copertura è a falde.

L'appartamento oggetto di perizia si trova sulla destra salendo la rampa di scale, al terzo piano della palazzina sopra descritta. Dalla porta d'ingresso, si accede ad un ingresso (la cui illuminazione naturale è garantita da un sopraluce romboidale praticato nella parete della camera da letto attigua. Da esso si accede ad un doppio corridoio simmetrico, che serve la zona giorno da cui si accede alla zona soggiorno-pranzo, comunicante con la cucina. Ambedue gli ambienti si affacciano su balcone aggettante la via A.Moro, da cui si gode un'eccellente vista panoramica. Nel divisorio del corridoio esiste un portale comunicante con il corridoio della zona notte. In essa si trovano dislocate il bagno (il cui arredo è costituito da servizi in ceramica invetriata di colore chiaro e rubinetterie di ordinaria fattura) e tre camere da letto, di cui due matrimoniali ed una-singola (servita da balcone - veranda e su cui è

praticato il sopraluce per l'ingresso). Le tramezzature interne sono in mattoni forati da 8 cm. intonacati al civile, di colore bianco per i soffitti e per alcune pareti, rivestite con carta da parato. La pavimentazione è realizzata con monocottura di ordinaria fattura.

L'altezza interna è di 3 m.

Gli impianti sono sottotraccia e sulla cui conformità non è possibile azzardare un giudizio, dal solo esame visivo. La fornitura dell'energia elettrica è stata sospesa. Anche l'impianto di riscaldamento, dapprima centralizzato è stato dismesso su delibera del condominio, a favore di impianti autonomi con caldaie autonome a GPL; di cui l'appartamento non è fornito; pur esistendo impianto sottotraccia di riscaldamento con elementi radianti in ghisa in tutti gli ambienti. Nelle due camere da letto matrimoniali, esistono climatizzatori (l'impianto elettrico è con scossalina esterna alle pareti). Le porte interne sono in legno (a giorno, ossia con vetro centrale), come anche gli infissi esterni, in legno douglas e tapparella in legno con avvolgibile in cassonetto.

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

Su informazioni assunte verbalmente non esistono dotazioni condominiali.

- 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;*

Lo stato di possesso è pieno ed in capo al proprietario Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

- 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;*

La trascrizione contro del 21/06/2012 Presentazione n.23 Registro Particolare 3927 Registro Generale 4802 Pubblico ufficiale Tribunale di Lucera Repertorio 488 del 23/05/2012.

- ❖ *eventuali difformità urbanistico- edilizie;*

"Si evidenzia che questa amministrazione, trattandosi di provvedimenti emanati a suo tempo da altri amministratori, non è in grado, sia pure attraverso un'attività interpretativa a posteriori e sulla base della documentazione di fatto in possesso, di dare riscontro affermativo o negativo ai postulati (all.4bis"risp")

1. se le licenze siano state o meno rilasciate in ottemperanza alle norme contenute nel programma di fabbricazione già adottato fin dal 04.06.1975 e successivamente approvato dalla Regione Puglia in data 08.02.1978;
2. il numero di piani fuori terra ammessi dallo strumento urbanistico in vigore alla data di rilascio delle suddette licenze edilizie. (all.4bis"ist")

Non è possibile appurare la esistenza o meno di difformità urbanistiche come da all. 4bis "risp"

- ❖ *eventuali difformità catastali;*

L'unica difformità catastale esistente è l'abbattimento di porzione del tramezzo di separazione tra la sala da pranzo e la cucina. Pur tuttavia non costituendo di fatto difformità sostanziale.

*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;*

Le spese di manutenzione straordinaria delle facciate, per l'ammontare di € 6.174,04. (all.5.bis e all.5 ter)

- ❖ *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Come riportato nel verbale delle operazioni peritali, per attestazione del sig. [REDACTED] [REDACTED] capo condomino in carica, non esistono spese condominiali scadute e non pagate.

❖ *eventuali cause in corso;*

- f. *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 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);*

#### VALUTAZIONE DEL BENE:

Nel nostro paese non esiste una norma univoca che regoli l'attività estimativa ai fini del calcolo della consistenza immobiliare. Tutto viene affidato alla *expertise* del valutatore, ovvero delle consuetudini locali. Se si considera, inoltre, che la superficie commerciale può essere determinata con metodi diversi di omogeneizzazione, emerge la superficie ponderata di un immobile rappresenta elemento di grande imprecisione ai fini della omogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni per la determinazione del valore di un immobile come anche delle aree di terreno agricolo.

La stima, in considerazione di tutti gli elementi che intervengono nella sua valutazione, sarà eseguita con il "procedimento sintetico-comparativo" ipotizzando il bene libero da pesi o vincoli, in regime di libero mercato. Tale metodo riporta il valore degli immobili ad un

preciso parametro sintetico, nel caso specifico in esame il m<sup>2</sup> utile di superficie, confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la scala di valori analoghi ottenuti dalla sintesi di beni simili e noti. Quindi per la stima elemento di notevole importanza è la determinazione della superficie dell'immobile. La superficie commerciale è rappresentata, come è noto, dalla somma della superficie lorda vendibile dell'unità principale e dalla somma della superficie ponderata delle pertinenze accessorie e di ornamento della stessa unità. La superficie, comprensiva delle pertinenze, concorre unitamente al valore unitario ad essa applicabile, alla formulazione del valore complessivo attribuibile al bene.

Tanto premesso, si evidenzia che quasi la totalità degli immobili, secondo la classificazione tipologica di appartenenza (unità immobiliari destinate a case d'abitazione), possono essere ricondotti, ai fini del calcolo della consistenza, alla tipologia residenziale.

Ai sensi della Norma UNI 10750 "Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici relative alle pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte e degli accessori si utilizzano i seguenti criteri di ponderazione:

- i. 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- ii. 35% dei balconi e terrazze coperte, patii e porticati.

L'utilizzo del metodo sintetico consiste quindi nell'eseguire un confronto fra l'immobile oggetto della stima con altri simili situati nelle vicinanze e di cui sono noti i valori e 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. Per la sua valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche tecnologiche (finimenti e tecnologie di costruzione) e lo stato d'uso in cui versa. Il parametro adottato per la determinazione del valore è l' €/m<sup>2</sup>, che nel caso in esame è stato opportunamente incrementato tenendo quindi conto dei parametri intrinseci (panoramicità, orientamento, soleggiamento, prospicienza e luminosità) ed è pari a 750,00 €/ m<sup>2</sup>.

Le superfici nette sono evidenziate nella tabella seguente:

distribuzione interna	Sup.[m <sup>2</sup> ] a)	Coeff. pond. b)	Sup. ponderata c)= a) x b) [m <sup>2</sup> ]
ingresso	9	100%	9
Disimp.z.giorno	8	100%	8
Disimp.z.notte	9	100%	9
WC	7	100%	7
Letto 1	15	100%	15
Letto 2	19	100%	19
Letto 3	11	100%	11
veranda	11	35%	3,85
balcone	15	25%	3,75
			<b>Tot 85,60</b>

La superficie lorda vendibile è ottenuta dalla somma di quella lorda interna, pari a 133 m<sup>2</sup> e da quella delle superfici ponderate della veranda e del balcone, pari a 7,60 m<sup>2</sup>.

In formule:

$$\text{Sup.lorda vend.} = 133 + 3,85 + 3,75 = 140,60 \text{ m}^2$$

Il valore di mercato si ottiene moltiplicando il valore parametrico (€/ m<sup>2</sup>) per il parametro adottato (m<sup>2</sup>); in formule:

$$750,00 \text{ €/m}^2 \cdot 140,60 \text{ m}^2 = 105'450 \text{ €}$$

Per minimizzare i possibili errori di valutazione, il valore in precedenza così ottenuto è opportuno mediarlo con un altro valore, ottenuto con diverso procedimento di stima. La Stima a capitalizzazione del reddito si basa sull'attitudine del bene a fornire reddito, seppur presunto, che capitalizzato ad un opportuno tasso di rendimento, fornisce il valore commerciale del bene stesso.

Noto il mercato locativo in un Comune come quello di San Marco la Catola, considerando vantaggiosa la presenza dell'ascensore e delle qualità intrinseche (panoramicità), si ritiene congruo un valore locativo mensile pari a 2,35 €/ m<sup>2</sup> mensile.

Il valore locativo annuo si ottiene dal prodotto del valore prima stimato per la superficie ponderata netta dell'appartamento, pari a 86 m<sup>2</sup> c.a.

In formule:

$$(Rata\ canone\ locativo\ annuo)\ R_{cl} = 2,35 \times 86 \times 12 = 2425,20\ \text{€}/\text{anno}$$

Al valore prima ottenuto, va detratto il valore stimato circa l'incidenza delle imposte gravanti sull'unità immobiliare. Tale importo è stimabile attorno al 5‰ c.a del valore in precedenza determinato con il metodo di stima sintetico comparativo, quindi il loro ammontare è pari a:

$$I_{mp} = 105'450\ \text{€} \times 5\text{‰} = 527,25\ \text{€}$$

Il valore attuale di una rendita costituita da redditi netti futuri annui, dell'unità immobiliare al saggio di capitalizzazione;

$$R_n = R_{cl} - I_{mp} = 2425,20\ \text{€}/\text{anno} - 527,25\ \text{€}/\text{anno} = 1897,95\ \text{€}/\text{anno}$$

$R_n$  : rata del canone di fitto annuale pari a € 4800 (400€ rata mensile);

$i$  : tasso di sconto del 1,8 %;

$$V = \frac{R}{i} = \frac{1897,95}{0.018} = 110'441,68\ \text{€} \approx 110'440\ \text{€}$$

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale più probabile, si è applicato ai due diversi metodi di stima per gli immobili, quello di stima per comparazione e quello di capitalizzazione del reddito, la media dei valori ottenuti in maniera diversa tra essi, determinarlo come pari cioè a:

$$V_{finale} = \frac{V_{stima\_comparazione} + V_{stima\_capitalizz}}{2} = \frac{105'450 + 110'440}{2} = 107'945 \approx 108'000\ \text{€}$$

#### RISPOSTA AL QUESITO n.4

*Allegli il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio 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);*

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.

Allego

Verbale delle operazioni peritali e ricevute avvisi inizio operazioni peritali  
Licenze edilizie  
Book fotografico  
Copie delle visure catastali dell'agenzia del territorio  
Attestato Certificazione Energetica (redatta dallo scrivente)  
Tav.1 planimetrie stato dei luoghi ( " " " ).

## CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio il G.E. dott.sa Giulia Stano per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:  
il valore più probabile dell'unità immobiliare costituente il lotto di vendita n.1 ammonta a  
**€ 108'000,00** (centoottomilaeuro/00cent.).

L'occasione è gradita per porgere Distinti saluti  
Vico del Gargano - Lucera, li 03/12/2012

In fede il C.T.U.  
  
\_\_\_\_\_  
(Dott. Ing. Nicola Pro. LAVICOLI)