

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE N. 109/2010  
G.E. DOTT. C. CHIRIACO**

PROMOSSA DA MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA NON IN NOME PROPRIO MA  
IN NOME E PER CONTO DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA –  
PERSONA GIURIDICA, CON L'AVV. PEPE FRANCESCO PAOLO

*CONTRO*

XXXXX XXXXXXXX

*Relazione di consulenza tecnica d'ufficio*

CTU Ing. Pierluca Roberti

**Sommario**

Premessa .....	3
Giuramento e quesiti posti dall'ill.mo G.E.....	4
Svolgimento delle operazioni peritali.....	12
Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti .....	12
Identificazione catastale degli immobili .....	13
Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e la formazione dei lotti per la vendita.....	14
Descrizione analitica del lotto.....	15
Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e dell'agibilità.....	16
Deposito CD .....	18
Elenco Allegati .....	18
FASCICOLO DEL LOTTO 1 .....	20
Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto .....	20
Descrizione analitica dell'appartamento a) .....	21
Dotazioni condominiali.....	22
Riepilogo superfici.....	22
Stato di possesso degli immobili.....	23
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene: .....	23
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:.....	23
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: .....	24
Altre informazioni per l'acquirente: .....	26
Valutazione del lotto.....	27
VALORE FINALE DEL LOTTO 1 (ipotesi a):.....	28
VALORE FINALE DEL LOTTO 1 (ipotesi b): .....	28

## **Premessa**

Il sottoscritto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 13/12/2010 (inizio delle operazioni peritali), esaminati gli atti di causa, risponde ai quesiti formulati dalla S.V. ill.ma, articolando l'esposizione delle risultanze dell'espletamento della presente C.T.U. nel modo seguente:

- Giuramento e quesiti posti dall'ill.mo G.E.;
- Svolgimento delle operazioni peritali;
- Risposta al quesito inerente la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti;
- Identificazione catastale degli immobili;
- Risposta al quesito inerente l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento e la formazione dei lotti per la vendita;
- Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e dell'agibilità;
- Deposito CD;
- FASCICOLO DEL LOTTO 1;
- Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto;
- Descrizione analitica dell'appartamento a);
- Valutazione del lotto.

## Giuramento e quesiti posti dall'ill.mo G.E.

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucera, il sottoscritto ing. Pierluca Roberti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2261 veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 06/12/2010 per l'affidamento di una Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal Giudice C. Chiriaco, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano formulati i seguenti quesiti che di seguito si riportano:

1. **CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/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 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 precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
  - a. **all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente** e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati

- dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, **alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio**, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n., 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. **all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;
3. **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- **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;

- **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);
- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc);
- 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;
- **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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**per i vincoli che resteranno 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;
- 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 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;
- 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;
- **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 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 di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);
- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

4. **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 files:
  - a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, **con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore** (indicaz.: Perizia);
  - b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim.);
  - c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: Foto);
7. Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione;
8. **DEPOSITI** in Cancelleria 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 mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia un'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, 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 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 al fine 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 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.
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;

## **Svolgimento delle operazioni peritali**

In data 13 Dicembre 2010 alle ore 10.00, come da comunicazioni inviate alle parti in data 07/12/2010 a mezzo raccomandata A.R., il sottoscritto, accompagnato dal rag. XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di testimone e di supporto per i rilievi metrici, si recava sul luogo di incontro e precisamente a Lucera alla via Ruggiero Grieco n. 7 per dare inizio alle operazioni peritali.

In tale occasione procedeva alla ricognizione degli immobili, eseguendo un dettagliato rilievo metrico e fotografico nonché tutte le operazioni ritenute necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli dal Giudice.

## **Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti**

I beni riportati nell'Atto di Pignoramento sono di proprietà della XXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXX residente a Lucera in via Ruggiero Grieco n. 7.

Il bene sottoposto a pignoramento è il seguente:

- a. Immobile sito in Lucera alla via Ruggiero Grieco n. 7 al foglio 29, particella 4758 sub 8, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 5;

Dopo aver analizzato la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente allegata agli atti, il sottoscritto ha controllato tale documentazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, verificandone la completezza e ha individuato la cronistoria ventennale della proprietà degli immobili pignorati nei seguenti passaggi:

1. L'immobile di via Ruggiero Grieco n. 7 è in piena proprietà e pervenne all'esecutata (coniugata in regime di separazione di beni) per averne fatto acquisto dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXX il 4/11/1949, con atto a rogito Notaio

- Fabrizio Pascucci, in data 2/7/2007, rep. n. 8911 /4543, registrato in Cerignola il 3 Luglio 2007 al N. 2390/1T, trascritto in Lucera il 4 Luglio 2007 ai NN. 5957/4224.
2. Su tale immobile la xxxxxxxxxxxx effettuava ipoteca volontaria come concessione garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Pascucci Fabrizio in data 2/07/2007, rep. N. 8912/4544, registrato in Cerignola il 3/7/2007, al n. 2391/1T, iscritto in Lucera il 4/7/2007, ai nn. 5958/1088;
  3. Al suddetto Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, l'immobile in oggetto era pervenuto per acquisto di metà quota, fattone dal fratello xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxx il 04/06/1946 con atto a rogito Notaio Giovanni Battista Talani, in data 03/01/1975, registrato in Lucera il 21/01/1975, al n. 72, mod I° e trascritto in Lucera il 25/01/1975, ai nn. 646/326668;
  4. L'altra metà quota era stata acquistata dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per acquisto fattone dai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il 17/03/1921 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il 25/04/1920 con atto a rogito Notaio Giovanni Battista Talani, in data 27/11/1971, registrato in Lucera il 16/12/1971, al n. 1907 trascritto in Lucera il 24/01/1972, al n. 272460;
  5. Con lo stesso atto il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquistava l'altra metà sempre dai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
  6. L'immobile perveniva ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per acquisto fattone da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto per Notar Celli Lorenzo in data 24/8/1965 registrato in Lucera il 4/9/1965 al n. 1089 e trascritto il 8/9/1965 al n. 112926 di formalità libero da pesi, vincoli, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

## Identificazione catastale degli immobili

Al N.C.E.U del Comune di Foggia il bene in oggetto della presente perizia relativa all'unità immobiliare risulta così intestata :

- Appartamento intestato a: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Lucera il 18/05/1987, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per l'intero in regime di separazione di beni;

Da visura recente l'immobile risultava censito nel modo seguente : Foglio 29 ,  
particella 4758 , Sub 8 , Categoria A/3 , Classe 2, consistenza 5 vani , Viale Maria De  
Peppo Serena n.9 , piano 1.

Dati derivanti da Variazione n. 1364.5/2006 del 12/01/2006 in atti dal 12/01/2006  
(protocollo n. FG0007492) variazione per modifica identificativo – allineamento  
mappe. Particella originaria 3487 sub 5 dello stesso foglio 29.

## **Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e la formazione dei lotti per la vendita**

Dall'ispezione dell' immobile e dalla verifica delle piante catastali si riscontra che questo è  
così individuabile:

- Un immobile facente parte dell'edificio sito in Lucera in via Ruggiero Grieco n. 7  
(già Viale Maria de Peppo Serena N. 9) confinante con via Ruggiero Grieco, con  
cortile di pertinenza dei terranei con vano scala e con proprietà altrui.  
L'appartamento è situato al 1° piano composto di tre vani principali, oltre gli  
accessori; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG), al foglio  
29, particella 4758 sub 8, viale Maria De Peppo Serena n. 9, piano 1, categoria  
A/3, classe 2, vani 5, r.c. euro 387,34;
- Dall'atto di vendita risultano compresi i diritti di comproprietà pari ad 1/4 (un  
quarto) dell'intero, su tutte le parti condominiali del fabbricato, di cui  
l'appartamento fa parte, ivi compresi i diritti di comproprietà pari ad 1/4 (un  
quarto) dell'intero sulla terrazza insistente sull'appartamento oggetto del presente  
atto e che guarda verso la suddetta via Ruggiero Grieco, con facoltà di costruirvi  
uno stanzino, escluso ogni diritto al sottoscala.

Pertanto, relativamente alla formazione dei lotti, si ritiene opportuno considerare n° 1 lotto  
costituito dall'appartamento in questione

## Descrizione analitica del lotto

Il lotto è così composto:

- a) Appartamento per civile abitazione al primo piano, con accesso a sinistra per chi proviene dal vano scala condominiale, confinante con vano scala, con via Ruggiero Grieco, con cortile di pertinenza dei terranei e con proprietà altrui. L'appartamento è dotato di un unico accesso con porta blindata. È composto da ingresso tipo "living room" che integra in un'unica stanza anche soggiorno e cucina senza suddivisione degli ambienti, da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi; ha una superficie complessiva, al lordo delle murature di pertinenza, di circa 123 mq (balconi compresi) e con terrazzo di circa 53,55 mq non direttamente collegato all'appartamento ma raggiungibile attraverso le scale condominiali. I locali dell'appartamento hanno un'altezza di 3 m.

Ha pavimenti in ceramica disposti in modo obliquo (dimensione 40cm x 40cm) nella zona a giorno (ingresso, cucina, soggiorno), nelle camere da letto e nel ripostiglio, mentre ha pavimenti in ceramica con decorazione a mosaico nel bagno. Gli infissi esterni sono provvisti di vetro camera. Non è fornito di tapparelle né di persiane. Tutto l'appartamento è intonacato e tinteggiato a civile abitazione ad esclusione del bagno che è rivestito per metà altezza circa di piastrelle in ceramica stile mosaico. Tutto l'immobile non è provvisto di porte interne. Sono inoltre presenti due elementi decorativi ovvero un abbassamento in cartongesso in prossimità delle cucine ed un abbassamento in cartongesso in cameretta. Entrambe dotati di predisposizione per impianto di illuminazione con faretti ma sprovvisti di corpi illuminanti. Dalla zona a giorno si accede mediante due porte/finestre ad un unico balcone di 5,80 mq con affaccio su via Grieco. Dalla camera da letto si accede ad un balcone di 3,00 mq con affaccio su cortile di pertinenza dei terranei. Tale balcone necessita di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi riscaldanti in Alluminio, impianto idrico-fognante ed impianto elettrico collegati alle reti comunali. La suddetta unità immobiliare è attualmente in catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG), al foglio 29, particella 4758 sub 8, viale Maria De Peppo Serena n. 9, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 5, r.c. euro 387,34;

L'immobile risulta ristrutturato di recente (come riportato dalla xxxxxxxx, la

ristrutturazione è avvenuta dopo l'acquisto del 2007). Tale ristrutturazione ha riguardato l'abbattimento di due tramezzi al fine di creare un ambiente unico nella zona giorno, lo spostamento degli impianti per localizzare in una nuova zona la cucina ed il rifacimento degli impianti. Nessun documento che autorizzi tali lavori è stato reperito presso gli uffici competenti né tantomeno fornito dalla Sig. xxxxxxxxxxxx. Inoltre non sono state rilasciate certificazioni sugli impianti realizzati. Anche catastalmente l'immobile non risulta conforme.

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale costituito da tre livelli di piano di cui un piano terra adibito ad appartamenti per civili abitazioni così come gli altri due piani. Costruttivamente è stato realizzato in muratura composta da tufi e mattoni, con fondazioni continue in calcestruzzo cementizio ciclopico, solai in latero-cemento, trespuntature realizzate con muratura in laterizio e finitura esterna con muratura faccia vista e copertura piana a terrazza praticabile.

**Per detto lotto il prezzo base è di :**

- € 137.000,00 (centotrentasettemila/00 Euro) nel caso di **Stima con oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale assunti dalla procedura**
- € 127.000,00 (centoventisettemila/00 Euro) nel caso di **Stima con oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente**

determinato come specificato di seguito al punto "Valutazione del lotto 1" nel "FASCICOLO DEI LOTTI".

## **Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e dell'agibilità**

Da ricerca effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lucera in merito alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico è risultato che:

- l'appartamento sito in Lucera (FG) alla via Ruggiero Grieco n. 7 è parte di un fabbricato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 1406 del 12/03/1964. Il

certificato di abitabilità ed usabilità fu rilasciato dal Sindaco del comune di Lucera (FG) il 16/04/1965.

Dalla verifica della coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abitativo e ciò che è stato in concreto costruito è emerso che gli immobili, non sono conformi al progetto approvato in seguito alle modifiche effettuate dall'attuale proprietaria.

Pertanto **trattasi di immobile non conforme al progetto assentito con concessione edilizia n. 1406 del 12/03/1964, ma sanabile ai sensi dell'art. 36 (Accertamento di conformità) del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01**, che, riconfermando, nella sostanza, quanto previsto dall'ex articolo 13 della legge 28 gennaio 1985, n. 47, prevede nei casi di interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire, oppure in assenza di denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire, che il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possano ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; nel caso in oggetto, l'intervento non è in contrasto con lo strumento urbanistico attualmente vigente e quindi potrà essere sanato con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, riferiti alla zona di inquadramento urbanistica calcolati al doppio della tariffa, e dall'onorario professionale del tecnico incaricato per lo svolgimento della pratica amministrativa.

In merito alla regolarità sotto il profilo dell'agibilità, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lucera, è risultato che non vi è stata alcuna nuova richiesta di rilascio di certificato di agibilità/abitabilità in seguito ai lavori effettuati e nessuno certificato è stato rilasciato in tal senso. Pertanto si può ritenere che detti immobili sono sprovvisti di certificato di agibilità che, dopo lo svolgimento della pratica di sanatoria, potrà essere richiesto presso l'ufficio tecnico, con il pagamento dei diritti di segreteria e il collaudo degli impianti dell'appartamento reso da un professionista abilitato ai sensi dell'art. 111 (Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati) del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01.

I costi per poter sanare l'immobile e per regolarizzarlo sotto il profilo dell'agibilità dovrebbero ammontare a circa € 10.000,00, salvo interventi di adeguamento impiantistico non valutabili in sede preventiva, ma solo all'atto di una verifica esecutiva.

Inoltre dalle indagini svolte risultavano esserci delle difformità catastali riguardanti la planimetria dell'appartamento. Queste difformità sono state eliminate procedendo all'accatastamento dell'appartamento oggetto del pignoramento (ricevuta di avvenuta denuncia di variazione n. 1450/2011).

## **Deposito CD**

La Consulenza Tecnica d'Ufficio insieme alle fotografie ed alle planimetrie del compendio pignorato sono state riportate su supporto informatico (CD) ed, unitamente alla presente, vengono depositati in Cancelleria.

## **Elenco Allegati**

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto rassegna la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio allegando i seguenti documenti:

- Elaborati grafici:
  - Stralci catastali;
  - Planimetrie;
  - Planimetria con posizionamento scatti fotografici;
  - Stralci P.R.G.;
- Avvisi di inizio operazioni peritali, ricevute di ritorno, tasse raccomandate e Verbale dell'operazione peritale con dichiarazione su spese condominiali;
- Documentazione fotografica:
  - N. 12 scatti fotografici;
- Documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Lucera;
  - Richiesta di copie di certificati fatta al Comune di Lucera in data

09/12/2010;

- Risposta del Comune di Lucera;
- Documentazione reperita presso l'ufficio del Catasto di Foggia;
- Documentazione accatastamento
  - Istanza di accatastamento al G.E.
  - Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione
- Atti di provenienza in favore del debitore esecutato;
- Attestazione di avvenuto invio di una copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti.

Lucera, 20/01/2011

(il CTU)

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE N. 109/2010 - G.E. DOTT. C. CHIRIACO**

PROMOSSA DA MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA NON IN NOME PROPRIO MA IN NOME E  
PER CONTO DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA – PERSONA GIURIDICA, CON  
L'AVV. PEPE FRANCESCO PAOLO, CONTRO LA SIG.XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**FASCICOLO DEL LOTTO 1**

**Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto**

L'immobile componente il lotto fa parte di un fabbricato condominiale, realizzato nel Comune di Lucera (FG), in Zona "m" tipizzata dal Regolamento Edilizio Comunale, attualmente vigente, in via Ruggiero Grieco n. 7.

L'edificio si sviluppa su tre livelli di piano di cui un piano terra adibito ad appartamenti per civili abitazioni così come gli altri due piani (foto n. 1).

Costruttivamente è stato realizzato in muratura composta da tufi e mattoni, con fondazioni continue in calcestruzzo cementizio ciclopico, solai in latero-cemento, tompagnature realizzate con muratura in laterizio e finitura esterna con muratura faccia vista e copertura a terrazza praticabile.

Il lotto 1 è composto dai seguenti immobili:

- a) Appartamento per civile abitazione al piano 1, alla Via Ruggiero Grieco n. 7, con accesso a sinistra per chi proviene dal vano scala condominiale, confinante con vano scala, con via Ruggiero Grieco, con cortile di pertinenza dei terranei e con proprietà altrui.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG), foglio 29, particella 4758 sub 8, viale Maria De Peppo Serena n. 9, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 5, r.c. euro 387,34;

## **Descrizione analitica dell'appartamento a)**

L'appartamento al primo piano ad uso civile abitazione, ubicato in Lucera alla Via Ruggiero Grieco n. 7, ha superficie complessiva al lordo delle murature di pertinenza di circa 123 mq (balconi inclusi) e altezza interna utile di circa 3,00 mt. È composto da una zona giorno che integra ingresso, soggiorno e cucina (foto 2, 3 e 4), due camere, un bagno e ripostiglio ed ha annesso un balcone di circa 5,80 mq con accesso dalla zona giorno (vedi foto n 2) e un balcone con accesso dalla camera da letto matrimoniale di circa 3,00 mq.

I vani "a giorno" sono rifiniti con pavimenti in ceramica così come le camere da letto ed il ripostiglio mentre il bagno con rivestimenti ceramici con decorazioni a mosaico.

Il bagno (Foto 5) è completo di doppio lavabo, tazza, bidet, vasca in ceramica e termo-arredo. Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e pitturati a civile abitazione tranne il bagno, che oltre ad avere la parte superiore delle pareti ed il soffitto intonacato e pitturato, ha parte delle pareti rivestite di ceramica per un'altezza di circa 1,80 mt. e la cameretta (foto 6) che è rifinita con due diverse colorazioni e fascia decorativa ad un terzo dell'altezza circa.

In cameretta è presente un abbassamento decorativo in cartongesso completo d'impianto elettrico ma mancante di elementi d'illuminazione (foto 7).

In prossimità della cucina è presente un abbassamento decorativo in cartongesso completo d'impianto elettrico ma mancante di elementi d'illuminazione (foto 2).

Il ripostiglio (foto 8) è adiacente alla cucina anch'esso sprovvisto di porta. La camera da letto (foto 9 e 10) è adiacente al bagno ed ha un accesso ad un balcone con affaccio su cortile di proprietà dei terranei. Su tale balcone è posizionata la caldaia. Tale balcone necessita di ristrutturazione.

Gli infissi esterni sono provvisti di vetro/camera, tutti sprovvisti di elementi oscuranti come tapparelle o persiane. La porta d'ingresso è di tipo blindato.

L'immobile è dotato di impianto idrico e fognante, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, impianto elettrico, realizzati di recente ma mancanti di dichiarazione di conformità. L'unico certificato di abitabilità risale al 15/04/1965 rilasciato dal Sindaco del comune di Lucera (FG) il 16/04/1965.

L'appartamento oggetto della presente perizia nel complesso gode di un buon grado di manutenzione e di conservazione con rifiniture di buona qualità ad eccezione del balcone con

affaccio su cortile interno che necessita di manutenzione. Tuttavia l'appartamento non può considerarsi completamente rifinito in quanto mancante di parti quali porte e tapparelle.

### **Dotazioni condominiali**

Fanno parte delle dotazioni condominiali dell'edificio in oggetto: i diritti di comproprietà pari ad 1/4 (un quarto) dell'intero, su tutte le parti condominiali del fabbricato, di cui l'appartamento fa parte (foto 12, ingresso stabile), ivi compresi i diritti di comproprietà pari ad 1/4 (un quarto) dell'intero sulla terrazza insistente sull'appartamento oggetto del presente atto e che guarda verso la suddetta via Ruggiero Grieco, con facoltà di costruirvi uno stanzino, escluso ogni diritto al sottoscala. Tale porzione di terrazza ha una superficie di circa 53,55 mq (foto 11).

### **Riepilogo superfici**

Locale	Superficie netta mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Zona giorno	45,70	1,19	54,39	N	Buone
Camera da letto matrimoniale	20,45	1,19	24,3	S	Buone
Camera da letto	18,15	1,19	21,6	S	Buone
Bagno	8,20	1,19	9,76	S	Buone
Ripostiglio	3,65	1,19	4,34	-	Buone
Balcone 1	5,80	0,33	1,91	N	Buone
Balcone 2	3,00	0,33	0,99	S	Scarse
Quota terrazzo di proprietà	53,55	0,25	13,4	N	Sufficiente

Superficie totale netta (esclusi balconi e quota terrazza) pari a 96,15 mq

Superficie totale commerciale (come da calcolo in tabella) pari a 130,69 mq

Il coefficiente 1,19 rappresenta il rapporto tra la superficie lorda totale (al netto dei balconi e quota terrazza) con la superficie netta. La superficie lorda è stata calcolata con il 50% dei muri confinanti con altre proprietà e locali condominiali.

## **Stato di possesso degli immobili**

A seguito all'Atto di Compravendita intercorso tra la Sig.ra xxxxxxxxx nata a Lucera il xxxxxxxx e il Sig. xxxxxxxxx nato in xxxxxxxxx il xxxxxxxx l'immobile di via Ruggiero Grieco n. 7 è in piena proprietà e pervenne all'esecutata (coniugata in regime di separazione di beni) per averne fatto acquisto dal sig. xxxxxxxxx, nato in xxxxxxxxx il xxxxxxxx, con atto a rogito Notaio Fabrizio Pascucci in data 2/7/2007, rep. n. 8911 /4543, registrato in Cerignola il 3 Luglio 2007 al N. 2390/1T, trascritto in Lucera il 4 Luglio 2007 ai NN. 5957/4224.

Attualmente l'immobile è occupato dalla Sig. xxxxxxxxxxxxxx a scopo abitativo secondo quanto verificato durante il sopralluogo del 13 Dicembre 2010.

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

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Dalle indagini svolte non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Lucera è stato riscontrato che, il terreno su cui sorge il fabbricato è di proprietà privata.

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge;

Dalle domande fatte alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dalle indagini effettuate, risulta che la signora è coniugata in regime patrimoniale di separazione legale dei beni e che non ci sono provvedimenti di assegnazione degli immobili al coniuge, né esistenza di usufrutto.

- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

Dalle domande fatte alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dalle indagini effettuate non risultano limitazioni d'uso se non quelle condominiali

- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

Dalle domande fatte alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dalle indagini effettuate non risulta esistenza di alcun usufrutto

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

- iscrizioni;
  - iscrizione contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con debitori non datori di ipoteca xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena eseguita in data 4/7/2007, Registro Particolare 1088 Registro Generale 5958. Pubblico Ufficiale Pascucci Fabrizio (Repertorio 8911/4544 del 02/07/2007)

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Dalle indagini svolte risulta quanto segue:

- trascrizione del 28/6/2010 dell'atto esecutivo – verbale pignoramento immobili notificato in data 21/5/2010, Repertorio 350, Registro Particolare 3895 Registro Generale 5258, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- per eventuali difformità urbanistico - catastali:

Per le difformità urbanistico - catastali v. i successivi due punti.

- difformità\_urbanistico-edilizie;

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera l'immobile costituente il lotto 1 è parte di un fabbricato condominiale costruito in virtù della concessione edilizia N. 1406 del 12/03/1964.

Dalla verifica della coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abitativo e ciò che è stato in concreto costruito è emerso che gli immobili, non sono conformi al progetto approvato in seguito alle modifiche effettuate dall'attuale proprietaria, ovvero variazione planimetrica in seguito a rimozione elementi divisorii e rifacimento impianti.

Pertanto **trattasi di immobile non conforme al progetto assentito con concessione edilizia n. 1406 del 12/03/1964, ma sanabile ai sensi dell'art. 36 (Accertamento di**

**conformità) del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01**, che, riconfermando, nella sostanza, quanto previsto dall'ex articolo 13 della legge 28 gennaio 1985, n. 47, prevede nei casi di interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire, oppure in assenza di denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire, che il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possano ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; nel caso in oggetto, l'intervento non è in contrasto con lo strumento urbanistico attualmente vigente e quindi potrà essere sanato con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, riferiti alla zona di inquadramento urbanistica calcolati al doppio della tariffa, e dall'onorario professionale del tecnico incaricato per lo svolgimento della pratica amministrativa.

In merito alla regolarità sotto il profilo dell'agibilità, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lucera, è risultato che non vi è stata alcuna nuova richiesta di rilascio di certificato di agibilità/abitabilità in seguito ai lavori effettuati e nessuno certificato è stato rilasciato in tal senso. Pertanto si può ritenere che detti immobili sono sprovvisti di certificato di agibilità che, dopo lo svolgimento della pratica di sanatoria, potrà essere richiesto presso l'ufficio tecnico, con il pagamento dei diritti di segreteria e il collaudo degli impianti dell'appartamento reso da un professionista abilitato ai sensi dell'art. 111 (Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati) del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01.

I costi per poter sanare l'immobile e per regolarizzarlo sotto il profilo dell'agibilità dovrebbero ammontare a circa € 10.000,00, salvo interventi di adeguamento impiantistico non valutabili in sede preventiva, ma solo all'atto di una verifica esecutiva.

- difformità Catastali;

Inoltre dalle indagini svolte risultavano esserci delle difformità catastali riguardanti la planimetria dell'appartamento. Queste difformità sono state eliminate procedendo all'accatastamento dell'appartamento oggetto del pignoramento (ricevuta di avvenuta denuncia di variazione n. 1450/2011).

### **Altre informazioni per l'acquirente:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Come riferito dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la gestione condominiale dello stabile è autogestita dai condomini essendo il suddetto condominio composto da poche unità abitative. Inoltre la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (vedi verbale sopralluogo) ha riferito e sottoscritto che le spese condominiali annue ammontano a circa 50€ per condomino.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Dalle informazioni assunte dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente al condominio di appartenenza dell'immobile oggetto del pignoramento non risultano esserci spese straordinarie.

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

Dalle informazioni assunte dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente al condominio di appartenenza dell'immobile oggetto del pignoramento non risultano esserci spese condominiali scadute non pagate.

- eventuali cause in corso;

Dalle informazioni assunte relativamente al condominio di appartenenza degli immobili oggetti del pignoramento non risultano esserci cause in corso.



dell'immobile ma sono comunque stimabili in € 10.000,00.

Per cui:

VALORE FINALE DEL LOTTO 1 (ipotesi a):

**€ 137.000,00** (centotrentasettemila/00 Euro).

**b) Stima con oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente**

In questo caso, al valore stimato dell'immobile, vanno sottratte le spese di regolarizzazione urbanistica ed impiantistica stimabili in 10.000,00€

Quindi il valore finale del lotto nell'ipotesi b) è pari a € 137.000,00 - € 10.000,00

per cui:

VALORE FINALE DEL LOTTO 1 (ipotesi b):

**€ 127.000,00** (centoventisettemila/00 Euro).

Tanto in espletamento dell'incarico ricevuto, rassegna la presente relazione.

Lucera, 20/01/2011

(il CTU)

---