

INDICE GENERALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **Pag. 2**

1. <i>PREMESSA</i>	2
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	3
2. <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	9
3. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	10
- <i>Risposta al quesito n° 1</i>	10
<i>Storia Ipotecaria degli immobili pignorati</i>	11
<i>Formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati</i>	12
<i>Formazione del lotto</i>	13
<i>Elencazione delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati</i>	13
<i>Identificazione catastale degli immobili pignorati</i>	14
- <i>Risposta al quesito n° 2 – Relazione di Stima</i>	15
<i>Descrizione analitica dell'appartamento</i>	16
<i>Descrizione analitica delle pertinenze</i>	17
4. <i>STIMA DEL BENE</i>	24

ELENCO ALLEGATI **Pag. 26**

TRIBUNALE DI LUCERA (FG)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 125/09 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSA DA BANCA POPOLARE DI BARI Soc. Coop. Per Azioni

CONTRO

“===== ” nato a Castelnuovo della Daunia (FG) il 13/11/1954

E

“===== ” nata a Foggia il 13/10/1953

G.E. – Dott. M. DE PALMA

C.T.U. – Ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI

UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del G.E., dott. M. DE PALMA, il sottoscritto Ing. Michele FESTA attualmente con sede in Troia, via lamele n° 14, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nel procedimento esecutivo n° 125/09 R.G.E. promosso dalla Banca Popolare di Bari Soc. Coop. Per Azioni, contro il sig. =====, nato a Castelnuovo della Daunia (FG) il 13/11/1954, e ===== nata a Foggia il 13/10/1953 entrambi residenti in Castelnuovo della Daunia (FG), p.zza Canelli n° 3, pertanto veniva invitato a prestare giuramento in data 30/11/09.

Il giorno 30/11/09, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento davanti al giudice dott. M. DE PALMA e nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati. L'esperto nominato:

QUESITO N° 1

1. PROVVEDA, 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) a controllare 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 succedutisi 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;

b) 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;

c) 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;

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.

QUESITO N° 2

2. 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 dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del ..." 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 condominiale (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 predisposta 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; 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

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

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
5. 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

6. iscrizioni;
7. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
8. eventuali difformità urbanistico – edilizie;
9. eventuali difformità catastali;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

i) la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq e il valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la

necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:

- in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;
- 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 DPR 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 dell'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 (vedi artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, dpr 380/01);

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

3. 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 ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2) (avvisi di inizio delle operazioni peritali);

4. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

5. DEPOSITI altresì 3 distinti supporti informatici, contenenti ciascuno i seguenti files:

- file contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione: perizia);
- file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: planimetria);
- file contenente le fotografie del singolo lotto, ove possibile, (Indicazione: foto);

6. DEPOSITI in Cancelleria la perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina;

7. 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;

8. 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;

9. ACQUISISCA, direttamente presso i competenti uffici, l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, tramite raccomandate A/R, datate 01/12/09, comunicava alle parti (parte debitrice: sig. ===== e =====, p.zza Canelli n° 3 Castelnuovo della Daunia; creditore procedente: Banca Popolare di Bari c/o avv. TANCREDI Gianpaolo), che le operazioni peritali, sarebbero iniziate il giorno 10/12/09, Giovedì, alle ore 10:30,

con appuntamento davanti all'ingresso principale del Municipio del Comune di Castelnuovo della Daunia (FG).

Il giorno 10/12/2009, il sottoscritto CTU, si recava in Castelnuovo della Daunia davanti all'ingresso del Municipio all'ora stabilita nelle comunicazioni fatte con raccomandate A/R alle parti, per essere accompagnato sui luoghi e poter effettuare tutti i rilievi necessari.

Non essendosi presentato nessuno all'appuntamento, il sottoscritto decideva comunque di recarsi direttamente presso l'immobile pignorato sito in p.zza Canelli n° 3 dove veniva raggiunto dalla parte esecutata sig.ra ===== === la quale, dopo le presentazioni di rito, provvedeva ad accompagnarmi all'interno dell'immobile e pertanto, dopo le premesse, si iniziavano tutte le operazioni e i rilievi ritenuti necessari per assolvere all'incarico conferitogli. In particolare la sig.ra ===== === mi comunicava che l'altra parte esecutata sig. ===== ===, era il proprio coniuge e che lo stesso non era presente all'appuntamento per motivi personali.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva ubicato in stabile condominiale di tipo signorile, è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato a piano primo con annessa cantina a piano sottostrada e da n° 3 locali di servizio a piano terra, ubicato in p.zza Canelli civico n. 3.

Lo stabile condominiale, è formato da un edificio a due piani con piano terra, avente ingresso condominiale da p.zza Canelli n. 3, adibito ad androne comune e locali a servizio degli appartamenti, piano primo adibito a civile abitazioni con la presenza di n. 2 appartamenti di cui uno coincidente con quello pignorato. Il sottotetto è rappresentato da un volume tecnico e risulta allo stato rustico. La copertura dello stabile è a falde inclinate.

Sia il piano terra destinato a locali di servizio che l'appartamento a piano primo oggetto di procedura esecutiva, sono allo stato finito in rapporto alla loro destinazione d'uso.

L'immobile pignorato, da quanto dichiarato in fase di sopralluogo, è utilizzato direttamente dalla parte esecutata e coincide con quelli di residenza del nucleo familiare.

L'accesso al piano primo dove è ubicato l'appartamento, avviene da una scalinata centrale condominiale di tipo signorile la quale, dopo il primo pianerottolo si divide in due scalinate di uso e proprietà esclusiva a servizio dei due appartamenti presenti a piano primo di cui uno coincidente con quello pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria il giorno del giuramento, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad inviare le comunicazioni per l'inizio ufficiale delle operazioni peritali secondo quanto già illustrato nel punto precedente e in osservanza di quanto riportato nel verbale di giuramento.

a) Controllo della 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 succedutisi 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;

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato.

Inoltre dall'esame della documentazione fornita dal creditore procedente e allegata alla procedura esecutiva, nonché della relazione notarile, ha potuto constatare la

completezza dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni.

In particolare, grazie alla documentazione allegata dal creditore precedente (relazione notarile) e a quella rintracciata dal sottoscritto CTU presso i competenti uffici e inerente l'immobile oggetto di pignoramento, si è potuto risalire a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, con l'indicazione degli estremi dei relativi atti.

Allo stato attuale, i beni oggetto di pignoramento, sono di proprietà (indivisa) dei coniugi sig. ===== ===, nato a Castelnuovo della Daunia (FG) il 13/11/1954 e sig.ra ===== === nata a Foggia il 13/10/1953.

Di seguito si elenca la storia ipotecaria dei beni pignorati appartenenti ad un unico stabile consistenti in: ***“appartamento per civile abitazione situato in Castelnuovo della Daunia (FG) in edificio condominiale in p.zza Canelli n° 3, ubicato a piano primo, oltre a cantinola a piano sottostrada e locali di pertinenza a piano terra e locale sottotetto allo stato rustico, il tutto distinto in catasto al foglio n° 46, p.lla n° 389 sub. 9 (ex sub. 4), piani S1-T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, rendita catastale € 826,33”.***

STORIA IPOTECARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1) L'immobile pignorato, è stato acquistato dagli esecutati coniugi in regime di comunione legale dei beni a seguito di atto di compravendita per notar Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia del 30/12/1987, rep. 14035, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Lucera R.G. 760 e R.P. 24171 contro BARANELLI Avv. Michele Raffaele nato a Castelnuovo della Daunia il 20/08/1927 a favore di ===== ===, nato a Castelnuovo della Daunia (FG) il 13/11/195.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

A. ISCRIZIONI

1) L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria iscritta il

08/02/1988, R.P. 2158 e R.G. 1272 a favore del Banco di Napoli e contro la parte esecutata ===== e ===== a garanzia di finanziamento.

2) L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria iscritta il 07/05/2005, R.P. 580 e R.G. 3875 a favore della Banca Popolare di Bari Società cooperativa a responsabilità limitata e contro la parte esecutata ===== e ===== a garanzia di finanziamento.

B. TRASCRIZIONI

1) L'immobile pignorato, è gravato da verbale di pignoramento del 12/03/2008 rep. 265, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 26/03/2008 ai nn. R.P. 2162 e R.G. 2857 a favore della della Banca Popolare di Bari Società Coop. per Azioni e contro la parte esecutata ===== e =====.

2) L'immobile pignorato, è gravato da verbale di pignoramento del 24/06/2009 rep. 386, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 21/07/2009 ai nn. R.P. 4674 e R.G. 7061 a favore della della Banca Popolare di Bari Società Coop. per Azioni e contro la parte esecutata ===== e =====.

b) 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;

Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione e da pertinenze (cantina, locali a uso deposito e da sottotetto) sito nel Comune di Castelnuovo della Daunia in zona semicentrale, con ingresso indipendente condominiale in stabile signorile di maggiore consistenza, da piazza Canelli n° 3, con rifiniture al finito sia per le parti condominiali che private.

Lo stabile di appartenenza dell'immobile oggetto di esecuzione, è formato da un

fabbricato di vecchia costruzione, realizzato sicuramente prima del 01/09/1967.

Pertanto, considerato che il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione, da una cantina, da locali adibito a depositi a piano terra nonché dal sottotetto allo stato rustico, tutti posizionati in uno stesso stabile di maggior consistenza, visto lo stato dei luoghi, vista la ubicazione, vista la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni, si è ritenuto opportuno mantenere inalterato, senza frazionamenti, i beni stessi, in modo tale da avere un unico lotto formato appunto da:

“appartamento per civile abitazione situato in Castelnuovo della Daunia (FG) ubicato in fabbricato condominiale con ingresso in p.zza Canelli n° 3, ubicato a piano primo, oltre a cantinola a piano sottostrada e locali di pertinenza a piano terra e locale sottotetto allo stato rustico, il tutto distinto in catasto al foglio n° 46, p.lla n° 389 sub. 9 (ex sub. 4), piani S1-T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, rendita catastale € 826,33”.

c) 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;

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo della Daunia (FG), non risultano pratiche edilizie aventi ad oggetto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e come evidenziato dall'allegata documentazione rintracciata, il fabbricato è stato costruito sicuramente prima del 1965 e pertanto non si ha alcuna documentazione in archivio.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, a giudizio del sottoscritto ctu, non sono emerse delle difformità o abusi edilizi sostanziali rispetto alla situazione originaria

del fabbricato.

Per quanto attiene il permesso di abitabilità e/o agibilità relativo agli immobili oggetto di pignoramento, non è stata rinvenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo della Daunia, nessuna domanda per il rilascio del permesso di abitabilità - agibilità e ne tanto meno è stato riscontrato l'esistenza del certificato stesso. Probabilmente, tale certificato non è mai stato rilasciato dalle autorità competenti in quanto mancante di domanda preliminare.

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

Catastalmente l'immobile pignorato, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo della Daunia (FG) in ditta =====, nato a Castelnuovo della Daunia (FG) il 13/11/1954, e ===== nata a Foggia il 13/10/1953 in regime di comunione legale dei beni, con i seguenti dati:

Foglio n° 46, p.lla n° 389 sub 9, cat. A/2, classe 2^, consistenza vani 10, rendita catastale € 826,33 – Ubicazione: piazza Canelli n° 3, piano S1- T – 1-2, Castelnuovo della Daunia (FG);

La situazione reale dell'immobile oggetto di pignoramento, è sostanzialmente conforme alla piantina catastale di cui si allega copia, anche se vi sono delle piccole difformità non ritenute sostanziali.

Il sottoscritto CTU, pur avendo riscontrato piccole ma non sostanziali difformità rispetto alla situazione riportata sulla piantina catastale, non le ha ritenute tali da

giustificare una pratica di aggiornamento catastale.

QUESITO N° 2 – RELAZIONE DI STIMA

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito dall'appartamento e le annesse pertinenze oggetto di procedura esecutiva.

L'immobile incluso nell'unico lotto, è costituito da un *“appartamento per civile abitazione situato in Castelnuovo della Daunia (FG) in fabbricato condominiale di maggior consistenza sito in p.zza Canelli n° 3, ubicato a piano primo, oltre a cantinola a piano sottostrada e locali di pertinenza a piano terra nonché locale sottotetto allo stato rustico, distinto in catasto al foglio n° 46, p.lla n° 389 sub. 9 (ex sub. 4), piani S1-T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, rendita catastale € 826,33”*.

I confini dell'appartamento sono a Nord con via Solferino, a sud con piazza Canelli, a est con eredi Ferrelli e ovest con eredi Alberta, salvo altri.

L'ingresso all'appartamento, avviene tramite scalinata condominiale ubicata nell'androne comune a piano terra la quale si divide in due scalinate indipendenti di proprietà privata a servizio dei due appartamenti a piano primo di cui uno coincidente con quello oggetto di procedura esecutiva. I locali di pertinenza di piano terra, hanno accesso diretto dall'androne comune mentre il locale cantina ubicato a piano interrato, trova accesso dal locale dispensa di piano terra. L'appartamento non è dotato di ascensore.

Quindi la parte condominiale, è rappresentata dall'androne di piano terra, dalla prima rampa di accesso al piano primo e dai diritti sul solaio di copertura.

La situazione manutentiva delle parti condominiali e delle facciate esterne, è sufficiente come si evince dalla documentazione fotografica, tranne che per la facciata su via Solferino che abbisogna di manutenzione straordinaria.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO E SOTTOTETTO

L'appartamento oggetto di pignoramento, ha uso come civile abitazione ed è situato in Castelnuovo della Daunia con ingresso da portoncino privato sito a piano primo da scalinata indipendente e di proprietà esclusiva tranne la prima rampa che è di proprietà condominiale e comune anche all'altro appartamento di piano primo.

L'appartamento, come si diceva in precedenza, è ubicato all'interno di uno stabile di maggior consistenza formato da piano terra rispetto a piazza Canelli destinato ad androne comune e locali di pertinenza, e piano primo destinati a civile abitazione con la presenza appunto di n° 2 appartamenti di cui uno coincidente con quello pignorato oltre al piano cantina e al piano sottotetto allo stato rustico.

L'appartamento, è dotato di due mensole balcone con affaccio su piazza Canelli e a servizio dei vani destinati rispettivamente a Letto Matrimoniale e camera pranzo. L'affaccio dei vani destinati a cucina e a Wc è su via Solferino, mentre i vani destinati a soggiorno e letto non hanno affaccio sulla strada pubblica.

L'appartamento è composto essenzialmente da n° 6 vani principali (soggiorno, pranzo, letto matrimoniale, n° 2 vani destinati a letto e cucina) e da accessori (n° 1 Wc, e n° 2 disimpegni).

Il solaio di copertura è costituito da voltine in mattoni (padiglione e crociera) in gran parte e in piccola parte da solaio orizzontale. Il solaio di calpestio degli ambienti, è costituiti dalla copertura del piano terra che è del tipo a volta. L'altezza interna massima misurata è di mt 5,00.

Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane (per quelli sul prospetto di p.zza Canelli) e hanno una scarsa manutenzione. Gli infissi interni sono anch'essi in legno in parte in massello e in parte in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile mentre le pavimentazioni sono in parte in ceramica e in parte con marmette di graniglia e in genere hanno necessità di manutenzione. In genere il grado di rifinitura interna degli ambienti, può essere considerato scarso.

E' da notare la presenza di lesioni alle strutture, anche se non particolarmente importanti ma che comunque necessitano di un intervento straordinario, dovuti all'evento sismico che ha interessato il Molise qualche anno addietro.

Il piano sottotetto, è allo stato rustico ed è accessibile tramite botola dall'appartamento.

Gli impianti da quanto potuto rilevare ed avere conferma dalla parte eseguita, anche se funzionanti non sono dotati di dichiarazione di conformità.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE PERTINENZE DI PIANO TERRA

Le pertinenze di piano terra sono rappresentate dall'androne comune a cui si accede direttamente da p.zza Canelli n° 3, dal locale dispensa, dal locale tecnico e da n. 2 locali deposito nel sottoscala. La cantina a piano interrato, trova accesso da una botola dal locale dispensa ed è allo stato rustico.

Le rifiniture dell'androne e dei locali di pertinenza di piano terra sono al finito e possono essere considerate sufficienti in base all'uso cui sono destinati; sia le pareti che il soffitto risultano intonacati e tinteggiati al civile. L'altezza interna netta misurata dei locali varia da circa H= 4,05 mt. per l'androne e circa H= 2,55 per il locale tecnico.

La pavimentazione dell'androne comune così come la scalinata di accesso al piano primo, è in pietra molto caratteristica e bella da vedere.

La struttura portante dello stabile dove è ubicato l'immobile pignorato, è in muratura portante (pietrame - mista) con orizzontamenti con solai a volte e in piccola parte con solai orizzontali.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano e per ogni piano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa. Infine vi è la tabella di riepilogo generale

dove è indicata la superficie netta totale, la superficie lorda totale e la superficie commerciale totale data dalla somma dei totali delle tabelle precedenti.

PIANO INTERRATO

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Cantina .	76,76	93,14	0,40	37,26
Totale	mq 76,76	mq 93,14		mq 37,26

PIANO TERRA

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Androne + scala	40,42	48,80	0,60	24,48
Dispensa	24,84	32,40	0,60	19,44
Loc. tecnici + rip.	17,24	22,28	0,60	13,37
Scala P.T.-P.1° + Pianerottolo P.1°	17,92	22,11	0,60	13,27
Totale	mq 100,42	mq 125,59		mq 70,56

PIANO PRIMO

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Ingresso	9,00	13,02	1,00	13,02
Wc	5,88	11,85	1,00	11,85
Cucina	15,24	22,48	1,00	22,48
Letto 1	12,60	14,74	1,00	14,74
Soggiorno	22,54	25,75	1,00	25,75

Letto Matrimoniale	23,92	31,81	1,00	31,81
Disimpegno	4,29	6,24	1,00	6,24
Letto 2	15,64	19,75	1,00	19,75
Pranzo	22,80	32,50	1,00	32,50
Balconi		5,44	0,40	2,18
Totale	mq 131,91	mq 183,58		mq 180,32

PIANO SOTTOTETTO

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Sottotetto	197,40	220,94	0,30	66,28
Totale	mq 197,40	mq 220,94		mq 66,28

RIEPILOGO GENERALE

IMMOBILI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)		SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
- P. Interrato	76,76	93,14		37,26
- P.T.	100,42	125,59		75,35
- P.1°	131,91	183,58		180,32
- P. Sottotetto	197,40	220,94		66,28
TOT. GENERALE	mq 506,49	mq 623,25		mq 359,21

Per quanto riguarda l'esposizione, i vani che si affacciano su piazza Canelli, hanno una esposizione est, mentre i vani che si affacciano su via Solferino, hanno esposizione ovest.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile per quanto riguarda l'appartamento di piano primo, possono essere considerate scarse e obsolete mentre per i locali di piano terra e l'androne comune, si può considerare uno stato di manutenzione buono in considerazione della loro destinazione. Il sottotetto è allo stato rustico e allo stato attuale non risulta utilizzato. La facciata esterna sul lato di piazza Canelli è in pietra squadrata ed

è in buone condizioni generali, mentre la facciata su via Solferino è intonacata a civile e abbisogna di manutenzione straordinaria e ordinaria.

Dal punto di vista strutturale, lo stabile di appartenenza dell'immobile pignorato, ha struttura portante in muratura con solai a volte. La struttura portante si presenta, per quanto visibile e conosciuto, in sufficienti condizioni con assenza di fenomeni fessurativi preoccupanti dovuti ad instabilità strutturale anche se a piano primo, sono evidenti gli effetti dell'evento sismico del 2002 che ha interessato il Molise e che comunque necessita di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti, lo stato di manutenzione in genere, può essere considerato scarso con assenza di certificazione di conformità come dichiarato dalla parte esecutata in sede di sopralluogo, con riscaldamento indipendente.

L'appartamento in oggetto, non ha dotazioni condominiali particolari se non quelle derivanti dai diritti di comproprietà sull'androne comune e sulla scalinata condominiale nonché sulla copertura.

L'immobile pignorato attualmente, risulta occupato direttamente dalla parte esecutata.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto CTU, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

A. ISCRIZIONI

- 1) L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria iscritta il 08/02/1988, R.P. 2158 e R.G. 1272 a favore del Banco di Napoli e contro la parte esecutata ===== e ===== a garanzia di finanziamento.
- 2) L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria iscritta il 07/05/2005, R.P. 580 e R.G. 3875 a favore della Banca Popolare di Bari Società cooperativa a responsabilità limitata e contro la parte esecutata ===== e ===== a garanzia di finanziamento.

B. TRASCRIZIONI

- 1) L'immobile pignorato, è gravato da verbale di pignoramento del 12/03/2008 rep. 265, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 26/03/2008 ai nn. R.P. 2162 e R.G. 2857 a favore della della Banca Popolare di Bari Società Coop. per Azioni e contro la parte esecutata ===== e =====.
- 2) L'immobile pignorato, è gravato da verbale di pignoramento del 24/06/2009 rep. 386, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 21/07/2009 ai nn. R.P. 4674 e R.G. 7061 a favore della della Banca Popolare di Bari Società Coop. per Azioni e contro la parte esecutata ===== e =====.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile, pertanto non vi sono costi per la eliminazione di tali vincoli.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta per ogni punto, la risposta:

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;*

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Trattandosi di fabbricati urbani e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Da quanto a conoscenza del sottoscritto CTU e confermato anche dalla parte debitrice, in sede di sopralluogo, non vi sono 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.);*

Da quanto a conoscenza del sottoscritto CTU e confermato dalla parte debitrice, in sede di sopralluogo all'immobile pignorato, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale che gravano sul bene.

- *Esistenza di un usufrutto;*

Da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore precedente, il bene pignorato, non è gravato da usufrutto.

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

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate a favore del creditore precedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate e a favore del creditore precedente, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

non vi sono difformità urbanistico – edilizie sull'immobile pignorato.

- difformità catastali;

Non vi sono difformità catastali sostanziali sull'immobile pignorato in quanto, la situazione esistente, è sostanzialmente conforme a quella riportata sulle planimetrie catastali.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Non esistono spese condominiali.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Da quanto indicato dalla parte debitrice, non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

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

Da quanto indicato dalla parte debitrice, non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni.

- eventuali cause in corso;

Da quanto indicato dalla parte debitrice, non esistono cause in corso.

STIMA DEL BENE

Per poter effettuare una giusta valutazione dell'immobile, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso del bene pignorato, il suo posizionamento riferito all'interno dello stabile di appartenenza e della

situazione globale della zona di ubicazione del fabbricato stesso di maggior consistenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne, nonché dello stato generale delle parti condominiali.

In particolare, come detto già in precedenza, il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione al finito ubicato a piano primo oltre a locali di piano terra destinati a dispensa e locali tecnici, nonché da una cantina a piano interrato e da un sottotetto allo stato rustico, il tutto ubicato in uno stabile di vecchia costruzione, con tipologia costruttiva in muratura e solai a volte.

La superficie totale commerciale dell'immobile pignorato è di circa mq 359, di cui circa mq 37 per la cantina a piano interrato, circa mq 75 per i locali di piano terra, circa mq 180 per l'appartamento di piano primo nonché circa mq 66 per il sottotetto.

Le superfici commerciali indicate sopra, devono intendersi ottenute dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente ≤ 1 determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti elencati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una scarsa richiesta di immobili di tale estensione, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 600,00 €/mq, a un massimo di 800,00 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, sia nell'ambito del condominio, che in generale del fabbricato di maggior consistenza cui appartiene (zona periferica del Comune di Castelnuovo della Daunia), nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 650,00 (Euro seicentocinquanta/00).

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nell'unico lotto, risulta quindi:

mq 359,21 x €/mq 650,00 = **€ 233.486,50**

VALORE VENALE DEL LOTTO: € 234.000,00

(euro duecentotrentaquattromila/00).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA € 234.000,00

(Euro Duecentotrentaquattromila/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1 – Lettera di convocazione per inizio operazioni peritali;

Allegato n° 2 – Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 3 – Visura catastale aggiornata degli immobili pignorati;

Allegato n° 4 – Copia atto di provenienza degli immobili pignorati;

Allegato n° 5 – Copia piantina catastale degli immobili pignorati;

Allegato n° 6 – Copia documentazione rintracciata al Comune di Castelnuovo della
Daunia;

Allegato n° 7 – Documentazione fotografica;

Allegato n° 8 – Documentazione Conservatoria RR.II. di Lucera inerente le formalità sugli
immobili pignorati;

Allegato n° 9 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia;

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)