

TRIBUNALE di FOGGIA
ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA
G.E.: dott. Filomena MARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 246/2012 R.G.E riunita alla n.138/2012

promossa da:

Banca Popolare Pugliese soc. coop. p. a.

contro



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. arch. Giuseppe De Luca, libero professionista, nato a Lucera (Fg) il 04.12.1973, con studio in Via Federico II, 63, veniva nominato CTU nella procedura in epigrafe dal GE del Tribunale di Foggia – Articolazione Territoriale di Lucera - Dott.ssa Filomena Mari, in data 17.06.2014, per procedere alla “stima dei lotti sub. 1) e 3)”. Tuttavia, per un equivoco ingenerato da detta dicitura, procedeva alla stima del solo fabbricato sub b1) dell'atto di pignoramento immobiliare del 18.12.2012, come da elaborato peritale depositato il 09.01.2015.

A seguito del provvedimento del 27.01.2015 il Giudice incaricava espressamente lo scrivente di procedere alla stima anche dell'immobile sito in Vico del Gargano, in vicolo Fuciliere, 8, piano terra, riportato nel NCEU al foglio 63, p.la 1462, sub 1, mq 26 cat. C/6, classe 4, rendita € 110,11.

La presente relazione è da intendersi a sostituzione della precedente CTU depositata il 09.01.2015.

La Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 246/2012, promossa dalla Banca Popolare Pugliese soc. Coop. p. a., è stata riunita alla procedura recante il n. di RG 138/2012 su istanza di parte così come in atti, ed è relativa al pignoramento immobiliare dei seguenti immobili:

- a) Locale al primo piano con destinazione catastale “**abitazione civile**”, per la quota di $\frac{1}{2}$ per ciascun proprietario e precisamente: diritto reale pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà indivisa dell'immobile sito nel Comune di Peschici, alla località Valle Castellana snc, primo piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 5 particella 1013, sub. 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 813,42 (cfr. allegato C), pro quota per entrambi i soggetti proprietari.
- b) Locale al piano terra con destinazione catastale “**stalla**”, per la quota di $\frac{1}{2}$ per ciascun proprietario e precisamente: diritto reale pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà indivisa dell'immobile sito nel Comune di Vico del Gargano, vicolo Fuciliere n. 8, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al Foglio 63 particella 1462, sub. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 26 mq, rendita catastale Euro 110,11 (cfr. allegato J), pro quota per entrambi i soggetti proprietari.

In sede di giuramento ed accettazione dell'incarico di C.T.U. da parte del sottoscritto, il G. E. dott.ssa Filomena MARI disponeva che il C.T.U. rispondesse ai seguenti quesiti:

- 1) CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/ai debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed 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/ai creditore/i procedente/i 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 relativi 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 con il titolo abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 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, comma 3 d. lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006; in mancanza, rediga certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D. M. 26/6/2009 in forza dell'art. 2 ter d. lgs. 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:

- *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 com-*

- penso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati 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**
 - a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge;
 - d) altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
 - e) 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:**
 - f) iscrizioni;
 - g) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - h) eventuali difformità urbanistico-edilizie;
 - i) eventuali difformità catastali;
 - **altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**
 - j) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - k) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - l) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - m) 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; 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 (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:***
 - 1) In cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;
 - 2) 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, tenuto 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 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)** *Depositati l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;*
 - 6)** *Depositati 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.: Planimetrie);*
 - 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 attestante l'avvenuta comunicazione.*
 - 8)** *Depositati 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)** *Inviati, 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 per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, in possesso di Pubblici Uffici, nonché ad estrarne copia;*
- 12)** *Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed 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 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 per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso.*

OPERAZIONI PERITALI

Sopralluoghi presso i luoghi interessati dalla causa in oggetto.

Il giorno **25 novembre 2014**, alle ore 10,30, come comunicato in precedenza a tutte le parti in causa a mezzo p.e.c. (cfr. allegato H), il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, sita in Peschici alla Località Valle Castellana snc, primo piano, accompagnato dal proprio collaboratore, ing. Alfredo PELLEGRINI.

Ivi giunto, incontrava i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari ciascuno per 1/2 dell'immobile. Alla presenza costante di tutti quanti innanzi elencati, il sottoscritto procedeva, coadiuvato dal proprio collaboratore, al rilievo dell'intero appartamento, effettuando la misurazione di tutti i vani e aperture, e scattando diverse fotografie sia dell'interno che dell'esterno a corredo.

Si precisa a tale proposito che, per mero errore materiale, non è stato attivato il dispositivo di sovraimpressione automatica della data sulle fotografie digitali effettuate: tale data risulta quindi assente.

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 12,30; veniva redatto il **verbale n. 1** che,

previa lettura, era sottoscritto da tutti i presenti (cfr. allegato B).

Il giorno **10 aprile 2015**, alle ore 10,00, il sottoscritto C.T.U. si recava da solo presso l'altra l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, sita in Vico del Gargano al vicolo Fucilieri n.8 al piano terra, così come concordato verbalmente con il G. E.. Le operazioni peritali sono consistite nel rilievo fotografico esterno ed interno (cfr. allegato M) attraverso una cancellata che permetteva di visionare la stanza retrostante ma non l'accesso al locale stesso.

Visite ai pubblici uffici.

In data **11 dicembre 2014** il sottoscritto si recava presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto - ottenendo la pianta catastale (cfr. allegato D) e la visura dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione (cfr. allegato C).

Essendo l'unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato in cui è ubicato il locale oggetto della procedura unificata alla presente 138/2012, la documentazione già in possesso del sottoscritto è pertanto la medesima e viene di seguito riportata per mera completezza peritale.

*In data **21 gennaio 2013** il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici per chiedere di visionare ed fare richiesta di acquisizione di una copia delle pratiche edilizie relative al fabbricato cui appartiene il locale oggetto di esecuzione, ed eventuali pratiche edilizie inerenti specificatamente l'unità immobiliare in oggetto (cfr. allegato n. 42 della perizia del 15/04/2013).*

*In data **31 gennaio 2013** alle ore 9:30 il sottoscritto ritirava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici una copia della seguente documentazione, relativa all'intero fabbricato (non risultava infatti alcuna pratica edilizia relativa unicamente al locale oggetto di pignoramento) integralmente allegata alla presente relazione:*

- *Copia conforme dell'atto di compravendita del terreno su cui è stato eretto l'edificio, rep. n. 38192 – racc. n. 14181 del 14/12/ 2005 rogato dal dott. Giovanni GENTILE, Notaio in Rodi Garganico;*
- *Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Peschici, N. 57 di Registro in data 14/12/2005;*
- *Richiesta di Permesso di Costruire a firma dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] al Comune di Peschici protocollo n. 3606 del 14/05/2004 con approvazione della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/11/2004 n. 4/32;*
- *Elaborati grafici e quadro dimostrativo per il calcolo dei volumi edificabili a firma del tecnico geom. Luigi Di Rienzo in data 04/05/2004;*
- *Nulla-osta paesaggistico n. 44 del 19/11/2004 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici;*
- *Attestazione di conformità dell'intervento con il P.d.F. e con il P.U.T.T./P. vigente del Comune di Peschici a firma del Direttore del II Settore del Comune di Peschici protocollo n. 1607/228 U.T. del 03/02/2005;*
- *Nulla-osta idrogeologico rilasciato dalla REGIONE PUGLIA – Assessorato Agricoltura, Alimentazione, Foreste, Caccia e Pesca- Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di FOGGIA, prot. n. 5981 del 07/06/2005;*
- *Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici;*

- *Richiesta di Variante al Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005 a firma dei coniugi Quagliano Tommaso e Santoro Lucrezia del 18/07/2005 protocollo n. 5478;*
- *Elaborati grafici a firma del tecnico geom. Luigi Di Rienzo, allegati alla richiesta di variante al P.d.C. n. 147 del 28/06/2005;*
- *Permesso di Costruire in variante al P.d. C. n. 147 del 28/06/2005, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici in data 08/09/2005;*
- *Richiesta atti integrativi da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Paesaggio prov. BA – FG prot. n. 22936 del 30/01/2005;*
- *Attestazione a firma del Direttore del II Settore del Comune di Peschici protocollo n. 4685 del 18/07/2006, in risposta alla richiesta di atti integrativi da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Paesaggio prov. BA – FG protocollo n. 22936 del 30/01/2005;*
- *Attestazione di funzionalità ed idoneità dell'intervento con lo svolgimento dell'attività agricola, rilasciata dalla Regione Puglia – Assessorato Risorse Agroalimentari – Ufficio Provinciale di Foggia, protocollo n. 21086 del 21/04/2006;*
- *Richiesta integrazione atti da parte del Parco Nazionale del Gargano protocollo n. 4334 del 30/06/2006;*
- *Richiesta integrazione atti da parte del Parco Nazionale del Gargano protocollo n. 7029 del 25/10/2006;*
- *Scheda paesaggistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici senza firma e senza data, recante un numero di pratica 1415, intestato ai coniugi [REDACTED];*
- *Autorizzazione n. 40 del 28/06/2007 del Parco Nazionale del Gargano con allegati elaborati progettuali, avente protocollo n. 5277 del 06/07/2007;*
- *Richiesta di rilascio di Permesso di Costruire a firma di [REDACTED] con protocollo n. 8043 del 11/07/2007;*
- *Permesso di Costruire n. 148 del 12/07/2007 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai coniugi [REDACTED] secondo quanto riportato sugli elaborati grafici a firma del geom. Luigi Di Rienzo;*
- *Richiesta di Variante al Permesso di Costruire n. 148 del 12/07/2007 a firma dei coniugi [REDACTED] del 05/09/2007 protocollo n. 9398;*
- *Permesso di Costruire in variante al P.d. C. n. 148 del 12/07/2007, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici in data 11/09/2007 e denominato 148/bis, con allegati gli elaborati grafici a firma del tecnico ing. Michele G. Marino:*
 - *Tavola 01: Relazione tecnica e stralci planimetrici;*
 - *Tavola 02: Pianta – Prospetti – Sezione;*
 - *Tavola 03: Pianta – Prospetti – Sezione;*
- *Richiesta di rilascio di Permesso di Costruire a firma di [REDACTED] con protocollo n. 11330 del 09/11/2007 per la "Realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d'uso";*
- *Prospetto per la determinazione degli oneri concessori a firma del tecnico progettista dott. ing. Michele G. Marino;*

- Accettazione della richiesta di rateizzazione degli oneri concessori a firma del Direttore del II Settore del Comune di Peschici con protocollo n. 218 del 26/02/2008;
 - Polizza fideiussoria assicurativa n. 709066525 del 26/02/2008 della compagnia Allianz s.p.a., a garanzia del pagamento degli oneri concessori, con validità 27/02/2009;
 - Permesso di Costruire n. 51 del 28/02/2008 rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai coniugi [REDACTED] secondo quanto riportato sugli elaborati grafici a firma del dott. ing. Michele G. Marino, per la "realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d'uso":
 - Tavola 00: Documentazione fotografica;
 - Tavola 01: Relazione tecnica e stralci planimetrici;
 - Comunicazione di approvazione della pratica antincendio rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia, con protocollo n. 7900, pratica n. 29005 del 19/08/2008, comprensiva di tutti gli elaborati grafici e relazioni tecniche a firma dell'ing. Michele G. Marino:
 - Tavola 01: Planimetria generale;
 - Tavola 02: Pianta e sezioni;
 - Relazione tecnica di prevenzione incendi;
 - Integrazione relazione tecnica di prevenzione incendi;
 - Attestato di deposito del progetto strutturale per la realizzazione di un locale di sgombero, rilasciato dalla Regione Puglia – Area Politiche per l'ambiente, le reti, la qualità urbana – Servizio Lavori Pubblici, (ex Genio Civile di Foggia), avente protocollo n. 19568/08 del 17/12/2008 e pratica n. 92 classe 2°;
- In data **18 e 19 febbraio 2013** il sottoscritto si recava presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- ottenendo una visura, un estratto di mappa ed una ispezione ordinaria per immobile relativi alla particella cui era stato dichiarato l'asservimento utile alla realizzazione della cubatura dell'immobile esecutato (cfr. allegato n. 3 della perizia del 15/04/2013).*
- Infine in data **9 aprile 2013** il sottoscritto si recava presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- ottenendo un estratto di mappa e quattro visure al fine di riscontrare le ditte confinanti con il bene esecutato (cfr. allegati nn. 7 – 8 della perizia del 15/04/2013).*
- N.B.: gli allegati riportati nel testo in corsivo si riferiscono alla perizia depositata il 15/04/2013 relativa al procedimento congiunto n. 138/2012 R.G.E.*

In data **10 aprile 2015** il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano al fine di accertarsi che il fabbricato relativo all'unità immobiliare in oggetto fosse di costruzione antecedente il 1967 e che non ci fossero state sanatorie, condoni, pratiche edilizie e quant'altro. Tale ricerca ha dato esito negativo.

In data **24 aprile 2015** il sottoscritto si recava presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto - ottenendo le Ispezioni Ipotecarie di entrambi gli immobili (cfr. allegato L).

Il sottoscritto provvedeva inoltre ad inviare la comunicazione di inizio delle operazioni peritali a tutte le parti del giudizio (cfr. allegato P). Tuttavia le raccomandate a.r. indirizzate ai

debitori venivano restituite al mittente per irreperibilità dei destinatari.

Lo scrivente ha quindi contattato telefonicamente il Sig. [REDACTED], il quale rappresentava che per gravi motivi di salute (cfr. allegato N) doveva sottoporsi a cure fuori sede per un lungo periodo e che, pertanto, non poteva presenziare al sopralluogo. Il medesimo evidenziava, inoltre, di non essere più nel possesso dell'immobile pignorato sito in Vico del Gargano in quanto aveva stipulato un compromesso di vendita in data 08/12/2011, che si riservava di produrre (cfr. allegato O). A causa del procrastinarsi dei tempi di attesa, lo scrivente dopo essersi consultato con il GE e da esso autorizzato, si recava presso l'immobile oggetto di perizia per procedere comunque ad un sopralluogo esterno (visto l'esiguo valore e la consistenza del bene).

RISPOSTE AI 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 ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato, se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando esattamente l'atto di provenienza in favore del debitore (ossia l'atto con cui questi ha acquistato la titolarità del bene pignorato) e gli eventuali nomi dei comproprietari.

Il sottoscritto, ad integrazione della documentazione ipocatastale ventennale, ha provveduto all'acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate relative agli immobili pignorati presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucera che, unitamente alla documentazione in atti, consentono la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati qui di seguito riportata in sintesi.

- In relazione all'immobile sito in Vico del Gargano, al Vico Fuciliere, 8, lo stesso è pervenuto in piena proprietà al Sig. [REDACTED] per la quota di ½ e alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di ½, secondo la seguente cronistoria.

- con atto per notar De Majo di Vico del Gargano del 13.12.1958, registrato a Vico il 17.12.1958 al n. 227 il Sig. Cilenti Antonio, nato a Vico del Gargano il 17.01.1912 alienava il suddetto immobile ai coniugi Gargano Arduino, nato a Vico il 24.01.1909 e De Fine Maria, nata a Vico del Gargano il 08.01.1910.
- con atto di compravendita per notar Francesco Amendolare di Vico del Gargano del 21.10.1988 , reg gen 8802, reg part 31632 del 04.11.1988 il Sig. [REDACTED] [REDACTED] acquistava dai coniugi Gargano Arduino e Di Fine Maria in Gargano il menzionato immobile in regime di comunione legale con la Sig.ra [REDACTED].

Il suddetto bene è stato, poi, oggetto di pignoramento del 18.12.2012, trascritto il 21.12.2012 reg. gen. 9623, reg. part. 7856 della Banca Popolare Pugliese soc. coop. p.a..

Non risultano ad oggi formalità successive alla data di trascrizione del menzionato atto di pignoramento.

Pertanto relativamente all'immobile sito in Vico del Gargano, lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale ventennale prodotta dal creditore procedente ed ha accertato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità dello stesso in capo ai debitori esegutati.

- In relazione all'immobile sito in Peschici, alla località Valle Castellana, SNC, censito al Catasto fabbricati del Comune di Peschici al foglio 5, p.lla 1013, sub 3, vani 7, cat. A/3, classe 4, rendita € 813,42, lo stesso alla data di trascrizione del pignoramento del 18.12.2012 risultava nella piena proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], per la quota di ½ e [REDACTED], per la quota di ½.

Tale appartamento veniva dagli stessi realizzato su fondo censito al catasto fabbricati del Comune di Peschici, foglio 5, p.lla 743 (ex 455/b), are 14,35, seminativo, cl. 3, RD € 4,82, R.A. € 3,34.

Detto fondo è pervenuto in proprietà dei coniugi [REDACTED] secondo la seguente cronistoria:

- con atto di donazione per notar Giovanni Gentile di Rodi del 23.11.92, registrato a San Severo il 04.12.1992 al n. 4486 e trascritto a Lucera il 04.12.1992, reg gen.: 9716, reg. part.: 8213 i Sigg. Tosetta Giovanni, nato il 22.08.1917 a Peschici e Lagrande Angela, nata il 18.04.1913 a Peschici, hanno donato il menzionato fondo alla Sig.ra Tosetta Mattea Elia, nata a Peschici il 10.10.1947.

- con atto di compravendita del 14.12.2005 per notar Giovanni Gentile di Rodi Garganico, Tosetta Mattea Elia in Lettieri, nata a Peschici il 10.10.1947 ha alienato ai coniugi [REDACTED] detto terreno.

L'appartamento sito in Peschici, alla località Valle Castellana SNC è stato, poi, oggetto di pignoramento del 18.12.2012, trascritto il 21.12.2012 reg. gen. 9623, reg. part. 7856 della Banca Popolare Pugliese soc. coop. p.a..

Successivamente alla data di trascrizione di detto pignoramento, con atto del 07.06.2013 per notar Ferrara Guido di Napoli, rep. 334/277, trascritto il 19.07.13, reg. gen. 5942, reg part. 4787, l'appartamento è stato conferito in Società alla M.R.S. Holding Group spa di Torino, CF: 10894150019, dai coniugi [REDACTED].

Dunque, relativamente all'immobile su indicato il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale ventennale prodotta dal creditore procedente ed ha accertato che, alla data di trascrizione del pignoramento di cui sopra, vi era corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità dello stesso in capo ai debitori esegutati; tuttavia lo scrivente rileva che alla data di ispezione ipotecaria del 24.04.2015 detto bene risulta conferito in società alla MRS Holding Group spa.

2. 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) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita;

2.a - In base al sopralluogo esperito in data 25/11/2014, come comunicato in precedenza alle parti via p.e.c. (cfr. allegato H), ed in data 10/04/2015 presso le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione e dall'esame delle planimetrie catastali, si riscontra che il primo immobile è ubicato in Peschici, al primo piano di un fabbricato con accesso da strada in Località Valle Castellana snc, ed il secondo è ubicato in Vico del Gargano al vicolo Fucilieri n.8. È evidente che il sottoscritto C.T.U. ha identificato il compendio pignorato in due lotti distinti, **LOTTO 1 e LOTTO 2** rispettivamente:

-**LOTTO 1:** piena proprietà appartamento sito in Peschici alla C.da Valle Castellana snc primo piano, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 5, particella 1013 sub 3, vani 7, cat. A/3, classe 4, rendita € 813,42, costituito da una zona giorno *open space* con angolo cottura, da cui si accede, tramite corridoio, alla zona notte composta da tre camere da letto, due bagni e ed un piccolo ripostiglio; dalla zona giorno si accede alla terrazza ed al ballatoio che circonda l'intero perimetro dell'immobile;

-**LOTTO 2:** piena proprietà locale ad uso rimessa sito in Vico del Gargano al vicolo Fucilieri n. 8 piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al Foglio 63 particella 1462 sub 1 zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita € 110,11, costituito da un solo ambiente leggermente sottoposto rispetto al livello stradale cui si accede scendendo alcuni scalini, con volta a botte intonacata.

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 con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; e 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. 47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

2.b – **LOTTO 1:** in base alla documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici si riscontra che il fabbricato al quale appartiene l'immobile interessato dalla procedura esecutiva in oggetto è stato realizzato *ex novo* a partire dal rilascio del Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005 (cfr. allegati nn. 11 – 16 della perizia di CTU del 12/04/2013), e successiva Variante del 08/09/2005 (cfr. allegati nn. 17 – 19 della perizia di CTU del 12/04/2013), rilasciata dal Dirigente del II Settore ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] coniugi in qualità di proprietari in regime di comunione dei beni al fine di realizzare un deposito agricolo, a servizio di un fondo rustico, costituito da un unico corpo di fabbrica ad un piano fuori terra posizionato a 50 cm. dal piano di campagna (cfr. allegati nn. 10 – 12 – 13 – 14 – 15 – 18 – 20 – 21 – 22 della perizia di CTU del 12/04/2013), a firma del tecnico incaricato geom. Luigi Di Rienzo.

Successivamente, in data 28/06/2007 l'ente "Parco Nazionale del Gargano" dopo aver

richiesto una integrazione della documentazione, ha rilasciato l'Autorizzazione n. 40/UT/2006 con protocollo n. 5277 del 06/07/2007 (cfr. allegati nn. 23 – 24 – 25 della perizia di CTU del 12/04/2013); a seguito dell'ottenimento della suddetta Autorizzazione da parte del Parco Nazionale del Gargano, essendo scaduto il termine ultimo per dare inizio ai lavori in forza del P.d.C. n. 147 28/06/2005 e Variante del 08/09/2005, è stato richiesto ed ottenuto un nuovo Permesso di Costruire n. 148 del 12/07/2007 (cfr. allegati nn. 26 – 27 della perizia di CTU del 12/04/2013), recante le stesse caratteristiche tecniche del progetto allegato alla sopra citata Variante al P.d.C. n. 147 del 08/09/2005 a firma del medesimo tecnico.

In data 11/09/2007 è stata rilasciata dal Dirigente del II Settore, su richiesta degli stessi committenti, la Variante al P.d.C. n. 148 del 12/07/2007 con il numero 148/bis (cfr. allegati n. 28 – 29 della perizia di CTU del 12/04/2013), a firma di un altro tecnico incaricato, l'ing. Michele G. Marino, nella cui Variante è stata concessa la realizzazione di un fabbricato ad uso agricolo composto da un piano seminterrato a destinazione deposito, magazzino e ricovero mezzi agricoli ed in piano rialzato a destinazione abitativa della stessa superficie del piano sottostante.

In data 09/11/2007 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici una richiesta di rilascio di Permesso di Costruire inerente lo stesso immobile recante la dicitura: "Realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d'uso" (cfr. allegati nn. 30 – 31 – 32 – 33 della perizia di CTU del 12/04/2013), a seguito della quale il 28/02/2008 il Dirigente del II Settore ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 51 (cfr. allegato n. 34 della perizia di CTU del 12/04/2013), con il quale è stato concesso ai Sigg.ri [REDACTED], di realizzare una ulteriore cubatura al piano seminterrato, posta in aderenza a parte del prospetto sud del fabbricato, ed il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato da locali di pertinenza agricola a laboratorio artigianale.

Infine sono risultati agli atti, per quest'ultimo P.d.C. n. 51 del 28/02/2008, l'ottenimento del Parere di Conformità relativo all'intero fabbricato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia (cfr. allegato n. 35 della perizia di CTU del 12/04/2013), con allegati gli elaborati grafici e tecnici provvisti dei dovuti visti di conformità, e l'attestato di deposito dei calcoli strutturali rilasciato dalla Regione Puglia – Area politiche per l'ambiente, le reti, la qualità urbana – Servizio Lavori Pubblici (ex Genio Civile di Foggia).

Dall'esame dei dati catastali è emerso che la porzione di fabbricato indicata nell'ultimo progetto assentito come piano seminterrato è stato accatastato in data 16/06/2008 al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 5 part. 1013 sub. 2, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 118 mq, Rendita € 578,95 (cfr. allegato n. 4 della perizia di CTU del 12/04/2013), in planimetria come piano terra (cfr. allegato n. 5 della perizia di CTU del 12/04/2013). Tale accatastamento non risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo (cfr. allegati nn. 37 – 38 della perizia di CTU del 12/04/2013), poiché non risulta il locale di sgombero richiesto nel P.d.C. n. 51 del 28/02/2008 e non è corretto l'orientamento della pianta. La porzione di fab-

bricato al primo piano ad uso abitativo (non oggetto di esecuzione immobiliare) risulta accatastata in data 02/10/2012 al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 5 part. 1013 sub. 3 (cfr. allegato n. 4 della perizia di CTU del 12/04/2013) e in planimetria è risultata completa del suddetto locale di sgombero che, a quota primo piano, compare come terrazzo (cfr. allegato n. 6 della perizia di CTU del 12/04/2013). Si ritiene che non sia mai stato rilasciato il Certificato di Agibilità per nessuna delle due unità immobiliari che compongono il fabbricato, poiché non risultano agli atti né il certificato stesso, né alcuna richiesta di rilascio del medesimo.

Non è presente nessuna dichiarazione di ultimazione lavori, benché il termine ultimo di validità del titolo abilitativo sia scaduto, né è presente alcun certificato di collaudo delle opere.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre verificato che lo stato dei luoghi presenta delle **diffor-
mità rispetto ai diversi e susseguenti titoli abilitativi rilasciati**: le difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi sono di tipo volumetrico e di non conformità di alcuni nulla-osta relativi a vincoli presenti sull'area. Più precisamente, la volumetria attuale dell'intero fabbricato è di circa 1.000,00 mc fuori terra. Tale volume supera i 441 mc assentiti dal P.d.C. 147/2005 e variante, P.d.C. 148/2007 e 148/bis/2007. Inoltre la suddetta cubatura di 441 mc consentita è stata dichiarata dal committente come derivante in parte dal suolo stesso su cui insiste il fabbricato ed in parte derivante da asservimento di cubatura di altro terreno di proprietà sito nello stesso comune di Peschici e precisamente:

1435 mq (superficie del suolo su cui insiste il fabbricato) x 0.05 indice di cubatura = 71.75 mc;

7400 mq (superficie del suolo da asservire Foglio 12 part.120) x 0.05 indice di cubatura = 370 mc;

Dal riscontro con la documentazione reperita dal sottoscritto, si evince che il terreno di cui al Foglio 12 part. 120 per cui si è dichiarato l'asservimento della cubatura, lungi dall'essere di esclusiva proprietà, è in comproprietà per la quota minoritaria di 2/30 della sig.ra [REDACTED] coniuge del sig. [REDACTED]; pertanto la stessa non aveva il pieno titolo per asservire la cubatura. Infatti dall'ispezione ipotecaria effettuata (cfr. allegato n. 3 della perizia di CTU del 12/04/2013) non risulta alcun asservimento trascritto, né risulta alcuna dichiarazione scritta di asservimento presso l'ufficio tecnico del Comune di Peschici. Pertanto a fronte di 71.5 mc di cubatura realizzabile, sono stati realizzati effettivamente circa 1000 mc.

L'altra difformità consiste nel fatto che tutti i gli atti prodotti, propedeutici all'ottenimento del titolo abilitativo a costruire, sono riferiti alla realizzazione di un fabbricato in verde agricolo a destinazione agricola strettamente legato alla conduzione dei fondi (deposito, magazzino e ricovero di mezzi agricoli). L'attuale stato dei luoghi, invece, di fatto risulta come un fabbricato in verde agricolo con un piano terra a destinazione laboratorio artigianale ed un primo piano a destinazione residenziale.

Si precisa che le difformità in merito alla diversa configurazione urbanistico-edilizia innanzi descritte, potrebbero essere sanate solo ripercorrendo a ritroso tutto l'iter dei nulla-osta e autorizzazioni secondo le attuali dimensioni e destinazioni d'uso

dell'immobile; in caso di riscontri positivi di tutti gli Enti preposti, si potrebbe sanare l'immobile provvedendo al reperimento da parte del committente della cubatura realizzata fuori quota.

Rispetto alla piantina catastale si rilevano differenze consistenti: nell'assenza al piano terra del locale di sgombero assentito con il P.d.C. n. 51 del 28/02/2008; nella diversità di orientamento rispetto al Nord.

Si precisa che tali difformità hanno rilevanza catastale, sono rettificabili tramite presentazione di un nuovo DOCFA all'Agenzia del Territorio, ma non senza prima aver sanato le difformità urbanistico-edilizie.

LOTTO 2: l'immobile, essendo stato realizzato in epoca anteriore alla prima legge urbanistica del 1967, è priva di titolo abilitativo originario, infatti già risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano dal 1940; non risultano agli atti altre pratiche urbanistiche sopravvenute negli anni successivi, sino alla data odierna.

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

2.c – LOTTO 1: confrontando i dati emergenti dalle visure catastali aggiornate ed alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto-, con quelli dell'atto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato l'inesattezza di questi ultimi, poiché non risulta l'ampliamento del fabbricato con cambio di destinazione d'uso del piano inferiore richiesto ed assentito dal Comune di Peschici con il P.d.C. n. 51/2008. Le differenze illustrate nel paragrafo precedente, dello stato dei luoghi con la piantina catastale hanno rilevanza ai fini catastali. **Inoltre dalla visura effettuata risulta un passaggio di intestazione con atto notarile del 19/07/2013 Repertorio n. 334 Rogante Notaio Guido Ferrara in Napoli, con atto di conferimento in società a favore della Holding M.R.S. HOLDING GROUP SPA con sede in Torino.**

LOTTO 2: confrontando i dati emergenti dalle visure catastali aggiornate ed alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- risulta che non vi è corrispondenza tra la rappresentazione grafica in planimetria risalente al 2/03/1940 e l'attuale configurazione delle particelle e dei subalterni relativi al locale in oggetto ed i locali confinanti. L'eventuale rettifica di detta anomalia, comporterebbe il coinvolgimento anche degli immobili e proprietari delle particelle adiacenti.

3. Rediga, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

3.a – LOTTO 1: l'immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato in Peschici, al primo piano di un fabbricato composto da piano terra e primo piano con accesso dal piazzale privato antistante direttamente accessibile dalla Strada Comunale Valle Castellana, e tramite una scalinata esterna, direttamente al primo piano. Il fabbricato è ubicato all'interno della particella catastale su cui insiste, pertanto non ha fabbricati confinanti in aderenza, ma area di pertinenza in comproprietà indivisa tra i coniugi [REDACTED]

L'immobile oggetto dell'esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del comune di Peschici al **foglio n. 5, p.lla n. 1013 - sub 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 813,42.**

Risulta come ulteriore pertinenza non esclusiva dell'appartamento in questione, lo spazio circostante l'edificio, recintato e adibito a parcheggio scoperto e spazio di manovra ad uso sia del laboratorio presente al piano terra che dell'appartamento soprastante;

LOTTO 2: l'immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato in Vico del Gargano, al piano terra di un fabbricato composto da piano terra e due piani in elevazione, a cui si accede direttamente dal vicolo Fucilieri, civico 8. Confina a nord-est con vicolo Fuciliero, a sud-est con la particella 1463 sub 5 intestata a Sciscio Angela per 1/3, Sciscio Antonia per 1/3 e Sciscio Pietro per 1/3, a sud-ovest con terrapieno, a nord-ovest con la particella 1461 sub 4 intestata a Angelicchio Matteo. Al Catasto Fabbricati risulta censito al **Foglio n. 63, part.la n. 1462 sub 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita € 110,11.**

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).

3.b - LOTTO 1: l'immobile in oggetto appartiene ad un fabbricato di due piani fuori terra sito in agro di Peschici alla contrada Valle Castellana, costituita da un piano terra ad uso di laboratorio artigianale per la produzione di prodotti da panificio e simili ed un primo piano in elevazione ad uso residenziale. La palazzina ha struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, con copertura a terrazza; la tompagnatura esterna è del tipo a blocchi di forato tipo "alveolater", completamente intonacata, sia esternamente che internamente. Come è evidente dall'esame della documentazione fotografica allegata (cfr. allegato G), le facciate dell'immobile, di recente realizzazione si presentano in discrete condizioni e non necessitano di urgente manutenzione.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è accessibile direttamente dal piazzale antistante il fabbricato tramite una scalinata in cemento armato posta sul lato destro della stessa facciata a sud. Tutto il primo piano piano, circondato da un ballatoio esterno a sbalzo, è adibito a civile abitazione ed è costituito (cfr. allegato F) da un vano principale zona giorno con angolo cottura, da cui si accede nella zona notte composta da due bagni e tre camere da letto; dalla zona giorno si accede alla terrazza ed al ballatoio. L'altezza netta interna del locale è pari a circa 2,8 metri. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati a civile, in parte pitturati con pittura lavabile; la pavimentazione è in monocottura in tutti gli ambienti. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,35 metri. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in pvc con vetro-camera e non presentano alcun sistema di oscuramento esterno. L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico incassato, ed impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a pellet e/o cippato, ubicata sul retro del fabbricato in posizione esterna. Tutti gli impianti, per quanto possibile valutare con un esame sommario "a vista", sono rispettosi delle normative vigenti. Nell'insieme l'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione, poiché sono stati riscontrati notevoli problemi di condensa e muffe nella zona notte, che è più esposta al freddo, per via di ponti termici non isolati.

La superficie coperta totale lorda (comprese le murature perimetrali ed interne) è di circa **143 mq**; la **superficie interna netta calpestabile** è di circa **123 mq**, mentre quella **esterna scoperta** (ballatoio e terrazza), è di circa **95 mq**.

RIEPILOGO CARATTERISTICHE IMMOBILE

Sup. Lorda	Sup. Netta	Sup. scoperta	Esp./Lum./Manut.	Impianti
S _{CL} [mq.]	S _{CN} [mq.]	S _{SN} [mq.]		Elett./Idrico
143	123	95	buona	A norma

LOTTO 2: l'immobile in oggetto appartiene ad un fabbricato di due piani fuori terra sito nell'abitato di Vico del Gargano al vicolo Fucilieri n. 8; per quanto è stato possibile osservare senza la possibilità di accesso la struttura è in muratura portante costruita con archi e volte a botte. L'ambiente dell'unità immobiliare è unico con volta a botte e pavimento leggermente sottoposto rispetto al piano stradale. L'interno è intonacato a calce spagnola e necessita di opere di manutenzione straordinaria. **La superficie interna netta è stimata in circa 25 mq.** A cui si accede dal vano porta di via Fuciliero n.8 delle

dimensioni di circa 1x1,8 metri. La presenza di macchinari elettrici al suo interno, lascia supporre che sia dotato di corrente elettrica. Non è stato possibile constatare la presenza di impianto idrico-fognante.

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

3.c – LOTTO 1: Nel caso di specie non si tratta di dotazioni condominiali, bensì di zone di accesso, manovra e parcheggio, a servizio delle due unità immobiliari, entrambe in comproprietà; tali aree non sono fisicamente distinte tra loro e pertanto si può soltanto indicarne lo stato di consistenza superficiale, che nel caso specifico è costituito da cemento; il tutto delimitato da una recinzione costituita in parte da paletti e rete metallica (confine nord e ovest), in parte da muro in elevazione in tufi (confine est).

LOTTO 2: non vi sono dotazioni condominiali.

d) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; 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.

3.d – LOTTO 1: l'appartamento al primo piano è adibito ad abitazione e utilizzato come tale dal Sig. [REDACTED].

LOTTO 2: il locale terraneo in Vico del Gargano non è risultato libero da cose ed il cartello affisso sulla porta con la scritta "vendesi", presuppone che non sia occupato da persone diverse dai proprietari. A tal proposito il sottoscritto ha inviato a mezzo p.e.c. in data 12/05/2015 una richiesta di ricognizione di contratti di locazione e/o comodato d'uso, presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo che è territorialmente competente; tale ricerca non ha dato alcun esito.

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

3.e1 – per entrambi i lotti non sono emerse, nel corso delle ricerche ed indagini presso tutti gli uffici visitati, domande giudiziali in corso.

2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3.e2 – Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Peschici e da quello di Vico del Gargano, non sono stati riscontrati atti di asservimento o cessioni di cubatura.

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

3.e3 – LOTTO 1: dall'esame della documentazione reperita è emerso che il suolo su cui si è edificato il fabbricato è in comproprietà essendo stato acquistato in regime di comunione dei beni (cfr. allegato E); il fabbricato realizzato a nome dei coniugi è stato accatastato come bene in comproprietà (cfr. allegato C).

LOTTO 2: dall'esame della documentazione reperita è emerso che l'immobile è in

comproprietà essendo stato acquistato in regime di comunione dei beni con atto notarile rogante Francesco Amendolare, Rep. N. 6641 21/10/1988.

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

3.e4 – per entrambi i lotti non risultano limitazioni d'uso.

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

5) iscrizioni;

3.f1 – Dalle indagini effettuate non sono emerse altre iscrizioni.

6) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

3.f2 – Oltre al pignoramento dell'attuale procedura, non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

7) per eventuali difformità urbanistico-catastali;

3.f3 – **LOTTO 1:** confrontando i dati emergenti dalle visure catastali aggiornate ed alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenda del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto-, con quelli dell'atto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato l'inesattezza di questi ultimi, poiché non risulta l'ampliamento del fabbricato con cambio di destinazione d'uso del piano inferiore richiesto ed assentito dal Comune di Peschici con il P.d.C. n. 51/2008. Le differenze illustrate nel paragrafo precedente, dello stato dei luoghi con la piantina catastale hanno rilevanza ai fini catastali. Inoltre dalla visura effettuata risulta un passaggio di intestazione con atto notarile del 19/07/2013 Repertorio n. 334 Rogante Notaio Guido Ferrara in Napoli, con atto di conferimento in società a favore della Holding M.R.S. HOLDING GROUP SPA con sede in Torino.

LOTTO 2: confrontando i dati emergenti dalle visure catastali aggiornate ed alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenda del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- risulta che non vi è corrispondenza tra la rappresentazione grafica in planimetria risalente al 2/03/1940 e l'attuale configurazione delle particelle e dei subalterni relativi al locale in oggetto ed i locali confinanti (cfr. allegato K). L'eventuale rettifica di detta anomalia, comporterebbe il coinvolgimento anche degli immobili e proprietari delle particelle adiacenti.

8) difformità urbanistico-edilizie;

3.f4 – **LOTTO 1:** dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici sono emerse alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi di tipo volumetrico e di non conformità di alcuni nulla-osta relativi a vincoli presenti sull'area. Più precisamente, la volumetria attuale dell'intero fabbricato è di circa 1.000,00 mc fuori terra. Tale volume supera i 441 mc assentiti dal P.d.C. 147/2005 e variante, P.d.C. 148/2007 e 148/bis/2007. Inoltre la suddetta cubatura di 441 mc consentita è stata dichiarata dal committente come derivante in parte dal suolo stesso su cui insiste il fabbricato ed in parte derivante da asservimento di cubatura di altro terreno di proprietà sito nello stesso comune di Peschici e precisamente:
1435 mq (superficie del suolo su cui insiste il fabbricato) x 0.05 indice di cubatura =

71.75 mc;

7400 mq (superficie del suolo da asservire Foglio 12 part.120) x 0.05 indice di cubatura = 370 mc;

Dal riscontro con la documentazione reperita dal sottoscritto, si evince che il terreno di cui al Foglio 12 part. 120 per cui si è dichiarato l'asservimento della cubatura, lungi dall'essere di esclusiva proprietà, è in comproprietà per la quota minoritaria di 2/30 della sig.ra [REDACTED] coniuge del sig. [REDACTED]; pertanto la stessa non aveva il pieno titolo per asservire la cubatura. Infatti dall'ispezione ipotecaria effettuata (cfr. allegato n. 3 della perizia di CTU del 12/04/2013) non risulta alcun asservimento trascritto, né risulta alcuna dichiarazione scritta di asservimento presso l'ufficio tecnico del Comune di Peschici. Pertanto a fronte di 71.5 mc di cubatura realizzabile, sono stati realizzati effettivamente circa 1000 mc.

L'altra difformità consiste nel fatto che tutti i gli atti prodotti, propedeutici all'ottenimento del titolo abilitativo a costruire, sono riferiti alla realizzazione di un fabbricato in verde agricolo a destinazione agricola strettamente legato alla conduzione dei fondi (deposito, magazzino e ricovero di mezzi agricoli). L'attuale stato dei luoghi, invece, di fatto risulta come un fabbricato in verde agricolo con un piano terra a destinazione laboratorio artigianale ed un primo piano a destinazione residenziale.

LOTTO 2: l'immobile, essendo stato realizzato in epoca anteriore alla prima legge urbanistica del 1967, è priva di titolo abilitativo originario, infatti già risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano dal 1940; non risultano agli atti altre pratiche urbanistiche sopravvenute negli anni successivi, sino alla data odierna.

9) Difformità catastali;

3.f5 – LOTTO 1: confrontando i dati emergenti dalle visure catastali aggiornate ed alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto-, con quelli dell'atto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato l'inesattezza di questi ultimi, poiché non risulta l'ampliamento del fabbricato con cambio di destinazione d'uso del piano inferiore richiesto ed assentito dal Comune di Peschici con il P.d.C. n. 51/2008. Le differenze illustrate nel paragrafo precedente, dello stato dei luoghi con la piantina catastale hanno rilevanza ai fini catastali. Inoltre dalla visura effettuata risulta un passaggio di intestazione con atto notarile del 19/07/2013 Repertorio n. 334 Rogante Notaio Guido Ferrara in Napoli, con atto di conferimento in società a favore della Holding M.R.S. HOLDING GROUP SPA con sede in Torino.

LOTTO 2: confrontando i dati emergenti dalle visure catastali aggiornate ed alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- risulta che non vi è corrispondenza tra la rappresentazione grafica in planimetria risalente al 2/03/1940 e l'attuale configurazione delle particelle e dei subalterni relativi al locale in oggetto ed i locali confinanti. L'eventuale rettifica di detta anomalia, comporterebbe il coinvolgimento anche degli immobili e proprietari delle particelle adiacenti.

g) Fornisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

3.g1 – Le spese fisse di gestione o manutenzione sono esclusivamente quelle relative imposte comunali vigenti, non essendo gli immobili inseriti in comprensori condominiali.

11) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3.g2 – per entrambi i lotti non risulta alcuna spesa.

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

3.g3 – per entrambi i lotti non risulta alcuna spesa, non essendo un condominio.

13) eventuali cause in corso;

3.g4 – per entrambi i lotti non risultano cause in corso.

h) Accerti la correttezza dei dati catastali contenuti nel pignoramento rispetto alle risultanze catastali attuali.

3.h – **LOTTO 1:** dalla visura effettuata risulta un passaggio di intestazione con atto notarile del 19/07/2013 Repertorio n. 334 Rogante Notaio Guido Ferrara in Napoli, con atto di conferimento in società a favore della Holding M.R.S. HOLDING GROUP SPA con sede in Torino.

LOTTO 2: rispetto alle risultanze catastali attuali i dati contenuti nel pignoramento sono corretti.

i) Accerti l'eventuale sussistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie: verifichi se l'immobile sia stato regolarmente realizzato, indicando gli estremi del titolo abilitativo e se quanto costruito sia conforme a tale titolo.

3.i – **LOTTO 1:** in base alla documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici si riscontra che il fabbricato al quale appartiene l'immobile interessato dalla procedura esecutiva in oggetto è stato realizzato *ex novo* a partire dal rilascio del Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005 (cfr. allegati nn. 11 – 16 della perizia di CTU del 12/04/2013), e successiva Variante del 08/09/2005 (cfr. allegati nn. 17 – 19 della perizia di CTU del 12/04/2013), rilasciata dal Dirigente del II Settore ai Sigg.ri Quagliano Tommaso e Santoro Lucrezia coniugi in qualità di proprietari in regime di comunione dei beni al fine di realizzare un deposito agricolo, a servizio di un fondo rustico, costituito da un unico corpo di fabbrica ad un piano fuori terra posizionato a 50 cm. dal piano di campagna (cfr. allegati nn. 10 – 12 – 13 – 14 – 15 – 18 – 20 – 21 – 22 della perizia di CTU del 12/04/2013), a firma del tecnico incaricato geom. Luigi Di Rienzo.

Successivamente, in data 28/06/2007 l'ente "Parco Nazionale del Gargano" dopo aver richiesto una integrazione della documentazione, ha rilasciato l'Autorizzazione n. 40/UT/2006 con protocollo n. 5277 del 06/07/2007 (cfr. allegati nn. 23 – 24 – 25 della perizia di CTU del 12/04/2013); a seguito dell'ottenimento della suddetta Autorizzazione da parte del Parco Nazionale del Gargano, essendo scaduto il termine ultimo per dare inizio ai lavori in forza del P.d.C. n. 147 28/06/2005 e Variante del 08/09/2005, è stato richiesto ed ottenuto un nuovo Permesso di Costruire n. 148 del 12/07/2007 (cfr. allegati nn. 26 – 27 della perizia di CTU del 12/04/2013), recante le stesse caratteristiche tecniche del progetto allegato alla sopra citata Variante al P.d.C.

n. 147 del 08/09/2005 a firma del medesimo tecnico.

In data 11/09/2007 è stata rilasciata dal Dirigente del II Settore, su richiesta degli stessi committenti, la Variante al P.d.C. n. 148 del 12/07/2007 con il numero 148/bis (cfr. allegati n. 28 – 29 della perizia di CTU del 12/04/2013), a firma di un altro tecnico incaricato, l'ing. Michele G. Marino, nella cui Variante è stata concessa la realizzazione di un fabbricato ad uso agricolo composto da un piano seminterrato a destinazione deposito, magazzino e ricovero mezzi agricoli ed in piano rialzato a destinazione abitativa della stessa superficie del piano sottostante.

In data 09/11/2007 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici una richiesta di rilascio di Permesso di Costruire inerente lo stesso immobile recante la dicitura: "Realizzazione di un locale di sgombero e cambio di destinazione d'uso" (cfr. allegati nn. 30 – 31 – 32 – 33 della perizia di CTU del 12/04/2013), a seguito della quale il 28/02/2008 il Dirigente del II Settore ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 51 (cfr. allegato n. 34 della perizia di CTU del 12/04/2013), con il quale è stato concesso ai Sigg.ri [REDACTED], di realizzare una ulteriore cubatura al piano seminterrato, posta in aderenza a parte del prospetto sud del fabbricato, ed il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato da locali di pertinenza agricola a laboratorio artigianale.

Infine sono risultati agli atti, per quest'ultimo P.d.C. n. 51 del 28/02/2008, l'ottenimento del Parere di Conformità relativo all'intero fabbricato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia (cfr. allegato n. 35 della perizia di CTU del 12/04/2013), con allegati gli elaborati grafici e tecnici provvisti dei dovuti visti di conformità, e l'attestato di deposito dei calcoli strutturali rilasciato dalla Regione Puglia – Area politiche per l'ambiente, le reti, la qualità urbana – Servizio Lavori Pubblici (ex Genio Civile di Foggia).

Dall'esame dei dati catastali è emerso che la porzione di fabbricato indicata nell'ultimo progetto assentito come piano seminterrato è stato accatastato in data 16/06/2008 al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 5 part. 1013 sub. 2, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 118 mq, Rendita € 578,95 (cfr. allegato n. 4 della perizia di CTU del 12/04/2013), in planimetria come piano terra (cfr. allegato n. 5 della perizia di CTU del 12/04/2013). Tale accatastamento non risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo (cfr. allegati nn. 37 – 38 della perizia di CTU del 12/04/2013), poiché non risulta il locale di sgombero richiesto nel P.d.C. n. 51 del 28/02/2008 e non è corretto l'orientamento della pianta. La porzione di fabbricato al primo piano ad uso abitativo (non oggetto di esecuzione immobiliare) risulta accatastata in data 02/10/2012 al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al Foglio 5 part. 1013 sub. 3 (cfr. allegato n. 4 della perizia di CTU del 12/04/2013) e in planimetria è risultata completa del suddetto locale di sgombero che, a quota primo piano, compare come terrazzo (cfr. allegato n. 6 della perizia di CTU del 12/04/2013). Si ritiene che non sia mai stato rilasciato il Certificato di Agibilità per nessuna delle due unità immobiliari che compongono il fabbricato, poiché non risultano agli atti né il certificato stesso, né alcuna richiesta di rilascio del medesimo.

Non è presente nessuna dichiarazione di ultimazione lavori, benché il termine ultimo

di validità del titolo abilitativo sia scaduto, né è presente alcun certificato di collaudo delle opere.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre verificato che lo stato dei luoghi presenta delle **difformità rispetto ai diversi e susseguenti titoli abilitativi rilasciati**: le difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi sono di tipo volumetrico e di **non conformità** di alcuni nulla-osta relativi a vincoli presenti sull'area. Più precisamente, la volumetria attuale dell'intero fabbricato è di circa 1.000,00 mc fuori terra. Tale volume supera i 441 mc assentiti dal P.d.C. 147/2005 e variante, P.d.C. 148/2007 e 148/bis/2007. Inoltre la suddetta cubatura di 441 mc consentita è stata dichiarata dal committente come derivante in parte dal suolo stesso su cui insiste il fabbricato ed in parte derivante da asservimento di cubatura di altro terreno di proprietà sito nello stesso comune di Peschici e precisamente:

1435 mq (superficie del suolo su cui insiste il fabbricato) x 0.05 indice di cubatura = 71.75 mc;

7400 mq (superficie del suolo da asservire Foglio 12 part.120) x 0.05 indice di cubatura = 370 mc;

Dal riscontro con la documentazione reperita dal sottoscritto, si evince che il terreno di cui al Foglio 12 part. 120 per cui si è dichiarato l'asservimento della cubatura, lungi dall'essere di esclusiva proprietà, è in comproprietà per la quota minoritaria di 2/30 della sig.ra Lucrezia Santoro coniuge del sig. ██████████; pertanto la stessa non aveva il pieno titolo per asservire la cubatura. Infatti dall'ispezione ipotecaria effettuata (cfr. allegato n. 3 della perizia di CTU del 12/04/2013) non risulta alcun asservimento trascritto, né risulta alcuna dichiarazione scritta di asservimento presso l'ufficio tecnico del Comune di Peschici. Pertanto a fronte di 71.5 mc di cubatura realizzabile, sono stati realizzati effettivamente circa 1000 mc.

L'altra difformità consiste nel fatto che tutti i gli atti prodotti, propedeutici all'ottenimento del titolo abilitativo a costruire, sono riferiti alla realizzazione di un fabbricato in verde agricolo a destinazione agricola strettamente legato alla conduzione dei fondi (deposito, magazzino e ricovero di mezzi agricoli). L'attuale stato dei luoghi, invece, di fatto risulta come un fabbricato in verde agricolo con un piano terra a destinazione laboratorio artigianale ed un primo piano a destinazione residenziale.

Si precisa che le difformità in merito alla diversa configurazione urbanistico-edilizia innanzi descritte, potrebbero essere sanate solo ripercorrendo a ritroso tutto l'iter dei nulla-osta e autorizzazioni secondo le attuali dimensioni e destinazioni d'uso dell'immobile; in caso di riscontri positivi di tutti gli Enti preposti, si potrebbe sanare l'immobile provvedendo al reperimento da parte del committente della cubatura realizzata fuori quota.

Rispetto alla piantina catastale si rilevano differenze consistenti: nell'assenza al piano terra del locale di sgombero assentito con il P.d.C. n. 51 del 28/02/2008; nella diversità di orientamento rispetto al Nord.

Si precisa che tali difformità hanno rilevanza catastale, sono rettificabili tramite presentazione di un nuovo DOCFA all'Agenzia del Territorio, ma non senza prima aver sanato le difformità urbanistico-edilizie.

LOTTO 2: l'immobile, essendo stato realizzato in epoca anteriore alla prima legge urbanistica del 1967, è priva di titolo abilitativo originario, infatti già risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano dal 1940; non risultano agli atti altre pratiche urbanistiche sopravvenute negli anni successivi, sino alla data odierna.

j) *Acquisisca, ove non già in atti, il certificato di agibilità, dando eventualmente conto dell'impossibilità di un suo rilascio.*

3.j – LOTTO 1: per quanto descritto nei precedenti paragrafi, allo stato delle cose, non è possibile richiedere il rilascio del certificato di agibilità, poiché l'immobile è difforme alle norme urbanistico-edilizie, nonché alla vincolistica presente, così come esposto in diversi punti di quanto precede, e nel precedente paragrafo in ultimo. Si potrebbe però procedere alla richiesta del certificato di agibilità parziale limitato all'unità immobiliare oggetto di pignoramento da inoltrare all'Ufficio Tecnico, previa verifica della sanabilità presso tutti gli Enti coinvolti e, dopo aver prodotto tutta la documentazione eventualmente necessaria.

LOTTO 2: essendo la realizzazione del fabbricato antecedente il 1940, non vi è alcun titolo abilitativo e di conseguenza non può esserci stato alcun rilascio di certificato di agibilità. Ove si volesse produrlo, attualmente bisognerebbe rendere il fabbricato idoneo secondo quanto prescritto dalla normativa edilizia vigente ai sensi D.P.R. 380/2001. I costi per l'adeguamento del fabbricato, però, sono di gran lunga superiori al valore stesso dell'immobile oggetto di pignoramento.

k) *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; 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 spese di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossico o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:*

14) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;

15) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

3.k – la stima di entrambi i locali oggetto di pignoramento, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, è stata condotta in base ai valori unitari di consistenza (metodo sintetico). Questo metodo consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato" un valore unitario, sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti, partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe e sufficientemente prossime caratteristiche.

LOTTO 1: da indagini eseguite nella zona ove è ubicato l'immobile da stimare, che è una **zona in "verde agricolo"**, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano ed extraurbano e da reali prezzi di mercato, praticati in recenti compravendite, tenendo presenti anche i dati forniti dalla banca dati dell'Os-

servatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio per la microzona catastale di Peschici cui appartiene l'immobile e constatando le condizioni statiche e di rifinitura dell'immobile, nonché l'epoca di costruzione e l'ubicazione, risulta che immobili, aventi analoga destinazione ed equipollenti per caratteristiche potrebbero essere offerti ad un prezzo compreso tra € 900,00 ed € 1.200,00 al metro quadrato di superficie lorda coperta.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed in particolare dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione rispetto alle infrastrutture presenti ed alla destinazione d'uso attuale si è valutato un valore di € 1.000,00 al mq di superficie coperta lorda.

Si ottiene quindi, in base alla consistenza complessiva innanzi riportata, un valore riferito all'attualità, ovvero gennaio 2015, derivante dalle seguenti operazioni:

Sup. lorda coperta 143 mq. x € 1.000/mq. = € 143.000,00

Sup. scoperta (ballatoio e terrazza) 95 mq. x € 350/mq. = € 33.250,00

Per complessivi € 176.250,00 approssimati quindi a € 176.000,00 che è il più probabile valore complessivo di mercato riferito all'attualità.

LOTTO 2: da indagini eseguite nella zona ove è ubicato l'immobile da stimare, che è una zona semiperiferica urbanizzata a partire dagli anni '30 dello scorso secolo, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano ed extraurbano e da reali prezzi di mercato, praticati in recenti compravendite, tenendo presenti anche i dati forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio per la microzona catastale di Vico del Gargano cui appartiene l'immobile e constatando le condizioni statiche e di rifinitura dell'immobile, nonché l'epoca di costruzione e l'ubicazione, risulta che immobili, aventi analoga destinazione ed equipollenti per caratteristiche potrebbero essere offerti ad un prezzo compreso tra € 200,00 ed € 300,00 al metro quadrato di superficie lorda coperta.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed in particolare dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione rispetto alle infrastrutture presenti ed alla destinazione d'uso attuale si è valutato un valore minimo di € 1.000,00 al mq di superficie coperta lorda.

Si ottiene quindi, in base alla consistenza complessiva innanzi riportata, un valore riferito all'attualità derivante dalle seguenti operazioni:

Sup. lorda coperta 30 mq. x € 200/mq. = € 6.000,00

Quindi € 6.000,00 (euro seimila/00) è il più probabile valore complessivo di mercato riferito all'attualità.

1) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile:

3.1 – Per entrambi i lotti le quote risultano indivise e pari ad ½ ciascuna, ma il pignoramento dei due lotti è a carico di entrambi i proprietari.

4. Allegati richiesti espressamente:

a) Rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile.

4.a – LOTTO 1: Il rilievo fotografico, costituito da 9 pose, è in allegato con la lettera G.

LOTTO 2: Il rilievo fotografico, costituito da 2 pose, è in allegato con la lettera M.

b) Planimetria dell'immobile.

4.b – LOTTO 1: in base al rilievo esperito è stata redatta la planimetria del locale.

Sul medesimo elaborato grafico, in allegato con la lettera F, sono riportate:

A) le principali dimensioni;

B) le destinazioni d'uso dei vani;

C) l'indicazione delle superfici nette dei singoli vani.

La planimetria catastale ottenuta presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto-, è in allegato con la lettera D.

LOTTO 2: non effettuate per assenza del rilievo.

La planimetria catastale ottenuta presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto-, è in allegato con la lettera K.

c) Concessione o Licenza Edilizia.

4.c – LOTTO 1: il **Permesso di Costruire n. 147 del 28/06/2005**, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED],

per la costruzione di un fabbricato rurale per il ricovero di mezzi agricoli, costituito da un piano terra, in Peschici alla contrada Valle Castellana snc, è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 16 della perizia depositata il 15/04/2013.

La **Variante al P.d.C. n. 147 del 08/09/2005**, rilasciata dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED], necessaria per la variazione della tipologia di struttura portante: da muratura continua a struttura in travi e pilastri in c.a., è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 19 della perizia depositata il 15/04/2013.

Il **Permesso di Costruire n. 148 del 12/07/2007**, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED] (essendo scaduto il termine per l'inizio dei lavori relativo al precedente P.d.C. n. 147/2005 e successiva variante), per la costruzione di un fabbricato rurale per il ricovero di mezzi agricoli, costituito da un piano terra, in Peschici alla contrada Valle Castellana snc, è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 27 della perizia depositata il 15/04/2013.

La **Variante al P.d.C. n. 148 del 11/09/2007**, rilasciata dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED], necessaria poiché il fabbricato a realizzarsi diventa costituito da un piano seminterrato ad uso di ricovero e deposito agricolo ed un piano rialzato ad uso abitativo, è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 29 della perizia depositata il 15/04/2013.

Il **Permesso di Costruire n. 51 del 28/02/2008**, rilasciato dal Direttore del II Settore del Comune di Peschici ai sig.ri [REDACTED], per la costruzione di un locale di sgombero al piano seminterrato e per il cambio di destinazione d'uso di tutto il seminterrato da agricolo a laboratorio artigianale, è allegata in cartaceo alla Relazione di C.T.U. con il n. 34 della perizia depositata il 15/04/2013.

LOTTO 2: non vi sono concessioni o licenze poiché il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1940.

d) Visura Catastale dell'immobile.

4.d – LOTTO 1: la visura catastale dell'immobile ottenuta presso lo sportello di Lucera dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- è allegata in cartaceo alla Relazione scritta di C.T.U. con la lettera C.

LOTTO 2: la visura catastale dell'immobile ottenuta presso lo sportello di Lucera dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia –Sezione Catasto- è allegata in cartaceo alla Relazione scritta di C.T.U. con la lettera J.

e) Visura Ipo-catastale dell'immobile.

4.e – Le visure ipo-catastali dell'immobile sono già presenti agli atti nel fascicolo della causa.

f) Titolo di proprietà dell'immobile.

4.f – LOTTO 1: atto di compravendita del terreno su cui è stato edificato l'immobile, rep. n. 13192 – racc. n. 14181 del 14/12/ 2005 rogato dal dott. Giovanni GENTILE, Notaio in Rodi Garganico (cfr. allegato E).

LOTTO 2: atto di compravendita per notar Francesco Amendolare di Vico del Gargano del 21.10.1988 , reg gen 8802, reg part 31632 del 04.11.1988.

g) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

4.g – LOTTO 1: tutta la corrispondenza via p.e.c e gli avvisi di ricevimento delle raccomandate cartacee con cui è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali sono in allegato con la lettera H.

LOTTO 2: tutta la corrispondenza via p.e.c e gli avvisi di ricevimento delle raccomandate cartacee con cui è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali sono in allegato con la lettera P.

ELENCO COMPLETO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente Relazione di C.T.U. i seguenti allegati:
per il LOTTO1:

- A. Verbale di giuramento** del 17/06/2014;
- B. Verbale di sopralluogo n. 1** del 25/11/2014;
- C. Visura catastale** n. FG0333248 del 11/12/2014, relativa al fabbricato parte del quale è oggetto di pignoramento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al foglio n. 5, p.lla n. 1013 sub. 3;
- D. Planimetria catastale** n. FG0333250 del 11/12/2014, relativa all'**immobile oggetto di pignoramento**, censito al Catasto Fabbricati del comune di Peschici al foglio n. 5, p.lla n. 1013 sub 3;
- E. Copia conforme dell'atto di compravendita** del terreno su cui è stato eretto l'edificio, rep. n. 38192 – racc. n. 14181 del 14/12/ 2005 rogato dal dott. Giovanni GENTILE, Notaio in Rodi Garganico;
- F. Rilievo dell'immobile pignorato:** pianta quotata con le principali dimensioni, l'indicazione delle superfici nette e le destinazioni d'uso dei vani.
- G. Documentazione fotografica**, costituita da n. 9 pose;

H. Avviso di ricevimento delle p.e.c. con cui è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali ai creditori ed al debitore;

per il LOTTO 2:

I. Verbale di giuramento del 27/01/2015;

J. Visure catastali n. FG0122729 del 27/05/2015, relativa all'immobile oggetto di pignoramento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al foglio n. 63, p.lla n. 1462 sub. 1; n.FG0108567 e n. FG0108573 del 12/05/2015, relative ai due immobili adiacenti confinanti;

K. Planimetria catastale n. FG0108572 del 12/05/2015, relativa all'immobile oggetto di pignoramento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al foglio n. 63, p.lla n. 1462 sub. 1;

L. Ispezioni ipotecarie ordinarie (elenco sintetico);

M. Documentazione fotografica, costituita da n. 2 pose;

N. Certificato medico;

O. Preliminare di compravendita;

P. Corrispondenza

Q. Richiesta di liquidazione delle competenze professionali e spese per la presente C.T.U. con allegate le ricevute della documentazione catastale ed ipocatastale acquisita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia relative al solo LOTTO 2.

CONCLUSIONI

Per ciò che concerne il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, questi sono da ritenersi suscettibili di continue variazioni per il contingente momento di contrazione dei prezzi di vendita degli immobili, dovuto alla crisi dell'economia generale. Per quanto riguarda le difformità indicate in relazione relative al LOTTO 1, non si è potuto procedere alla stima dei costi per la sanabilità, poiché i passaggi sono complessi e le procedure sono molteplici; solo dopo aver eventualmente provveduto allo svolgimento di tutti i vari passaggi con esito positivo, si potrebbe procedere alla sanatoria dell'immobile, alla rettifica delle difformità catastali; per ciò che concerne l'A.P.E. per il LOTTO 2, essa non è stata redatta poiché esente per il tipo di destinazione d'uso.

Tutto ciò che precede è quanto, in coscienza e piena serenità d'animo, il sottoscritto consegna ad espletamento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice e resta a disposizione per eventuali approfondimento e/o chiarimenti.

In fede.

Lucera, lì 28 maggio 2015.

il C.T.U.

dott. arch. Giuseppe DE LUCA