
I. CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

2. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del DPR 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. 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, dei 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 fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

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

ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

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

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei 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:

-
- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
 - l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;
- per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie
- eventuali difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso;
- 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; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano

lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. art. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

4. Omissis.
5. Omissis.
6. Omissis.
7. Omissis.
8. Omissis.
9. Omissis.
10. Omissis.
11. Omissis.
12. Omissis.
13. Omissis.
14. Omissis.
15. Omissis.
16. Omissis.

PREMESSA,

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

NCT: Comune di Lesina (FG), Foglio 51, mapp. 1.

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Comune di Poggio Imperiale (FG), Foglio 14, mapp. 85.

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Comune di Poggio Imperiale (FG), Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Comune di Poggio Imperiale (FG), Foglio 14, mapp. 728, sub. 2

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Comune di Poggio Imperiale (FG), Foglio 7, mapp. 117.

Diritto:1/1 nuda proprietà

Per mantenere inalterato il valore degli immobili si ritiene conveniente la vendita dei beni oggetto di perizia in un **QUATTRO LOTTI**.

- **LOTTO 1: fg. 51, map. 1, NCT Comune di Lesina**
- **LOTTO 2: fg. 14, map. 85, NCT del Comune di Poggio Imperiale**
- **LOTTO 3: fg. 14, map. 727, sub. 1 e 2, map. 728, sub. 2, NCEU del Comune di Poggio Imperiale**
- **LOTTO 4: fg. 7, map. 117, NCT del Comune di Poggio Imperiale**

Il sopralluogo è avvenuto in presenza di un delegato dell'esecutato, e le operazioni peritali sono state espletate correttamente, come da verbali allegati (**allegato 6**).

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali di **Lucera**;
- ispezioni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di **Lucera**;
- ispezioni in **Poggio Imperiale e Lesina** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- ispezione in **Poggio Imperiale e Lesina** per ottenere la documentazione necessaria presso l'UT Comunale;
- acquisizione atti di provenienza e CDU
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

LOTTO 1

**TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DOTT. G. MARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

144-13

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

Per la quota di 1/1 dei mapp. 1, Foglio 51 del NCT del Comune di Lesina.

OCCUPANTE

Il lotto attualmente è condotto a titolo esclusivo dal proprietario del fondo.

UBICAZIONE

L'appezzamento di terreno si trova nella porzione di territorio agricolo a sud del centro urbano di Lesina, sul confine Est del territorio del comune di Poggio Imperiale, in contrada "Tre Valli". Il mappale si raggiunge per mezzo di una capezzagna che si diparte in direzione nord dalla SP 39, a circa 1 km dal limitare del centro urbano di Poggio Imperiale.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Terreno agricolo di forma trapezoidale condotto a seminativo composto da un mappale di complessiva estensione di 24765 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per la quota di 1/1

NCT del Comune di Lesina

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
51	1	Seminativo – 4	24765	51,16	57,56

VARIAZIONI CATASTALI

Non sono da evidenziare variazioni catastali a carico degli immobili.

PROVENIENZA

e

registrato a San severo il 11.05.1979 al n. 2488.

Al ventennio i beni erano di proprietà del signor Tozzi.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto si compone di un singolo ampio mappale di forma trapezoidale di 24765 mq inserito nella zona agricola ad est del centro urbano di Lesina. L'appezzamento è attualmente condotto a seminativo. Il piano su cui giace è collinare, leggermente declive verso ovest.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU attesta che il fondo ricade in ZTO E1 – Agricola Normale. Il mappale è inoltre interessato dal vincolo R.P. – PPTR 621 UCP – Aree di Rispetto dei Boschi.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0.03 mc/mq per edifici ad uso abitazione e 0.175 mc/mq per edifici rurali di esercizio (allegato 2).

CONFINI

Il mappale 1 confina a nord e a ovest con altro foglio, ad est con il mapp. 34, a sud con il mapp. 22.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 6949 R.G. e 5695 R.P. Del 16.09.2014

a favore: Italfondionario S.p.A., OMISSIS;

a carico: ;

titolo: Verbale di pignoramento immobili, rettifica.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, map. 728, sub. 2, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 9540 R.G. e 7780 R.P. Del 03.12.2013

a favore: Italfondionario S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili, rettifica.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 7806 R.G. e 6312 R.P. Del 02.10.2013

a favore: Italfondionario S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale
Diritto:1/1 piena proprietà

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 8334 R.G. e 630 R.P. Del 23.10.2013

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale

capitale: 48.237,81 €

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale
Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Poggio Imperiale
Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale
Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 4278 R.G. e 287 R.P. Del 05.06.2012

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale

capitale: 48.237,81 €

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

Al 14.07.2014 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e all'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi.

Stima del valore (V, €):

St, superficie catastale terreni agricoli, m² 24765

Q, quota venduta, 1/1

Vt, valore unitario del terreno, €/m² 1,50

$V = St \times Vt \times q$

$V = 24765 \times 1,50 \times 1/1$

$V = 37.147,50$

Prezzo arrotondato € 37.000,00

diconsi **trentasettemila euro.**

LOTTO 2

**TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DOTT. G. MARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.
144-13

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

Per la quota di 1/1 dei mapp. 85, Foglio 14 del NCT del Comune di Poggio Imperiale.

OCCUPANTE

Il lotto attualmente è condotto a titolo esclusivo dal proprietario del fondo.

UBICAZIONE

L'appezzamento di terreno si trova nella porzione di territorio agricolo a est del centro urbano di Poggio Imperiale Lesina. Il mappale si raggiunge per mezzo di una comoda capezzagna che si diparte in direzione nord dalla SP 39, a circa 500 m dal limitare del centro urbano di Poggio Imperiale.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Terreno agricolo di forma rettangolare condotto a uliveto, con la presenza di alcuni alberi da frutto, composto da un mappale di complessiva estensione di 4200 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per la quota di 1/1

NCT del Comune di Poggio Imperiale

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
14	85	Uliveto – 1	4200	29,28	11,93

VARIAZIONI CATASTALI

Il map. 85 di 4200 mq deriva per Tabella di Variazione del 08.12.2012 n. 12145.1/2012 in atti dal 08.12.2012 dal frazionamento del map. 85 di originari 4400 mq. **Non è quindi correttamente indicata l'estensione del mappale nel Verbale di Pignoramento 9726 rep. 5873 del 20.11.2013 del Tribunale di Lucera e registrato alla CC.RR. ai N. 9540/7708, che è quindi di 4200 mq e non 4400 mq.**

PROVENIENZA

rep. 23500 del Notaio Orsi e registrato a San severo il 11.05.1979 al n. 2488.

Al ventennio i beni erano di proprietà del signor Tozzi.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto si compone di un unico mappale di forma rettangolare condotto ad uliveto. Il sesto di impianto, regolare, è di 7,5 m per 7,5 m per complessivi 5 filari per 13 piante di ulivo ciascuno. Inoltre è presente un filare di alberi da frutto misti e alcuni esemplari di alberi da frutto lungo la capezzagna e tra gli ulivi. Complessivamente sono presenti 65 piante di ulivo dell'età di circa 10 anni, di cui 3 disseccate, e le piante da frutto sono così distribuite: 14 fichi, 2 ciliegi, 4 susini, 1 cotogno, 2 albicocchi, 2 ciliegi. Il terreno è di medio impasto e giace su un piano leggermente declive verso est.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU attesta che il fondo ricade in Zona Agricola E. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0.03 mc/mq, con H max di m 7,00 e 2 piani fuori terra. Il distacco tra gli edifici e dai confini deve essere di 10 m e dall'asse stradale di 15 m. Sono consentite costruzioni di residenza rurale ed attrezzature produttive e costruzioni accessorie ad esclusiva funzione di servizio del settore agricolo (allegato 2).

CONFINI

Il mappale 85 confina a nord con il mapp. 725, a est con il mapp. 1016 e 1017, a ovest con il mapp. 86, a sud con il mapp. 1760.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 6949 R.G. e 5695 R.P. Del 16.09.2014

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili, rettifica.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, map. 728, sub. 2, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 9540 R.G. e 7780 R.P. Del 03.12.2013

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili, rettifica.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 7806 R.G. e 6312 R.P. Del 02.10.2013

a favore: Italfondionario S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 8334 R.G. e 630 R.P. Del 23.10.2013

a favore: Italfondionario S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale

capitale: 48.237,81 €

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 4278 R.G. e 287 R.P. Del 05.06.2012

a favore: Italfondionario S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale

capitale: 48.237,81 €

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

Al 14.07.2014 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e all'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi.

Stima del valore (V, €):

St, superficie catastale terreni agricoli, m² 4200

Q, quota venduta, 1/1

Vt, valore unitario del terreno, €/m² 2,50

$V = St \times Vt \times q$

$V = 4200 \times 2,50 \times 1/1$

$V = 10500,00$

Prezzo arrotondato € 10.500,00

diconsi **diecimilacinquecento euro.**

LOTTO 3

**TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DOTT. G. MARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

144-13

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

Per la quota di 1/1 del mapp. 727 sub. 1 e 2, Foglio 14 del NCEU del Comune di Poggio Imperiale.

OCCUPANTE

L'abitazione è attualmente occupata dal proprietario.

UBICAZIONE

L'abitazione si trova nel centro urbano di Poggio Imperiale in Via Gargano 5, all'angolo con Via Carducci.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene è un appartamento su due piani (piano primo e secondo) di circa 146 mq a cui si accede da un portone di ingresso da Via Gargano e di un box auto di circa 35 mq al piano terra comunicante con il vano scale che porta all'appartamento munito di accesso carraio da Via Carducci.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per la quota di 1/1

NCEU Comune di Poggio Imperiale

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Classe	Rendita
14	<u>727</u> (728)	2 2	A/3	<u>6 vani</u>	1	371,85
14	<u>727</u>	1	C/6	32 mq	4	107,42

VARIAZIONI CATASTALI

Non sono da evidenziare variazioni catastali a carico degli immobili.

PROVENIENZA

Diversamente da quanto riportato nella relazione notarile il Sig. _____ riceveva in donazione la piena proprietà del mapp. 727 fg. 14, con atto del 09.08.1966 rep. 6005 del Notaio Dello Iacono. Il testo dell'atto riporta quanto segue: _____ riceveva il "vano di casa per abitazione, in condizioni statiche precarie, tanto da dover essere abbattuto" (ora formante il box auto, su cui sono stati costruiti un primo ed un secondo piano) e annessa gradinata (ora formante la prima rampa del vano scale). Nello stesso atto riceveva anche il "lastrico solare" sovrastante il mappale 728, porzione sulla quale è stato costruito il primo ed il secondo piano che formano la parte nord dell'appartamento su due piani.

Al ventennio i beni erano di proprietà del signor Tozzi.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

I beni pignorati consistono in un appartamento su due piani corrispondente al civico 5 di Via Gargano per una superficie complessiva di circa 146 mq ed annesso garage di circa 35 mq.

Divisione degli spazi

All'appartamento si accede da un portone al piano terra di Via Gargano, all'angolo con Via Carducci. Aperto il portone di ingresso si ha, sulla sinistra, una porta che consente l'accesso al box auto, di circa 6.5 m per 5.42 m e altezza utile di 3.9 m, (il box auto è munito anche di un accesso carraio da Via Carducci) e, di fronte, la prima rampa di scale (larghezza di 1.13 m) che porta al primo piano (altezza utile degli ambienti circa 2.9 m). Dal pianerottolo del primo piano si accede in direzione sud ad un disbrigo, di circa 1.65 m per 2.80 m, e in direzione nord ad un'ampia sala adibita a camera da letto. Il disbrigo da

accesso a una sala da bagno (di circa 1.5 m per 3.76 m, munito di vasca da bagno, wc, bidet e lavandino con colonna) e, ad un'ampia sala da pranzo (di circa 3.7 m per 5.4 m) munita di un cucinino (di circa 1.47 m per 3.76 m) non abitabile. Tutto il primo piano è circondato da un terrazzino a cui si accede grazie ad ampie porte-finestra.

Dall'angolo nord-est della sala da pranzo si accede ad un secondo vano scale che porta al secondo piano. Al secondo piano si trovano due camere da letto un bagno ed un ampio terrazzo. Dal pianerottolo del secondo piano si ha accesso ad un disimpegno ed ad una camera da letto. Il disimpegno (di circa 1.60 m per 3.23 m) dà accesso, procedendo in direzione sud, al bagno di circa 2.45 m per 1.85 m, munito di wc, bidet e lavandino con colonna e, in direzione est, ad un'ampia camera da letto di circa 25 mq. Dal pianerottolo si accede alla seconda camera da letto, di circa 15mq, che affaccia sull'ampio terrazzo anche questo di circa 15mq. Dal terrazzo si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato sul vano scale.

Scelta dei materiali e impianti

I pavimenti della casa sono in piastrelle di gres e marmo. La pavimentazione varia di stanza in stanza. Nel disimpegno, nella sala e nel cucinino del primo piano sono posate delle piastrelle quadrate in gres grigio chiaro lucido. Il bagno è caratterizzato da un pavimento di piastrelle di color marrone-ocra e da pareti ricoperte con piastrelle di ceramica con motivi floreali. Nel cucinino non abitabile le pareti sono state ricoperte interamente, fino al soffitto, con piastrelle dai motivi floreali. La camera al primo piano ha una pavimentazione in marmo di color grigio con venature bianche. Per i pavimenti del disimpegno della camera al secondo piano sono state invece utilizzate delle grandi piastrelle che compongono dei motivi floreali dai colori marrone, giallo e crema. Le alzate e le pedate delle scale, invece, sono in lastre di marmo. Le scale sono inoltre munite di un corrimano metallico. Il terrazzo ha un pavimento di piastrelle in graniglia. Il box auto ha un pavimento in cemento.

Gli infissi interni sono in legno, in buono stato, con vetro singolo. Gli infissi esterni consistono in persiane avvolgibili grigio chiaro. Sia gli infissi esterni che quelli interni sono in buono stato di conservazione.

Il riscaldamento degli ambienti è effettuato per mezzo di termosifoni. La caldaia a metano (Riello Prontacqua 24BisN) è posizionata nel box auto).

L'impianto elettrico è stato rifatto da circa 8 anni.

Il box auto è munito di un portone metallico avvolgibile. Nel vano garage è inoltre

installata una caldaia e una autoclave per aumentare la pressione dell'acqua ai piani superiori.

Il tetto è coibentato e ricoperto con tegole.

Il bene attualmente è un'unica unità abitativa tutta di proprietà del sig.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'UT di poggio Imperiale è stata reperita tale documentazione relativamente ai beni oggetto di stima:

- Denuncia di opere edili in merito alla "costruzione e sistemazione di casa di civile abitazione al piano attico" relativa ad un secondo piano del 22.04.1974 contestualmente a cui è stato depositato un elaborato grafico in cui, in scala 1:100, sono riportati i disegni di progetto del realizzato e di quanto si andrà a realizzare;
- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili corrispondente alla pratica 38/74, licenza edilizia n° 27/74 a costruire il 2° piano.

Non si è mai provveduto da parte dei proprietari a concludere la pratica edilizia e al pagamento degli oneri. Quanto descritto in progetto e concesso però corrisponde allo stato dei luoghi.

CONFINI

Il mappale 727 sub 1 e 2 e il mappale 728 sub 2 confinano a nord con il mapp. 728 sub 1, a est con il mapp. 726, a ovest Via Gragano, a sud con Via Giosuè Carducci.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

nn. 6949 R.G. e 5695 R.P. Del 16.09.2014

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili, rettifica.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale

Diritto: 1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, map. 728, sub. 2, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà
NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà
NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale
Diritto:1/1 nuda proprietà

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 9540 R.G. e 7780 R.P. Del 03.12.2013

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili, rettifica.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale
Diritto:1/1 piena proprietà
NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Poggio Imperiale
Diritto:1/1 piena proprietà
NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà
NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale
Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 7806 R.G. e 6312 R.P. Del 02.10.2013

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà
NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà
NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina
Diritto:1/1 piena proprietà
NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale
Diritto:1/1 piena proprietà

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 8334 R.G. e 630 R.P. Del 23.10.2013

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale

capitale: 48.237,81 €

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 4278 R.G. e 287 R.P. Del 05.06.2012

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale

capitale: 48.237,81 €

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

Al 14.07.2014 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e all'andamento attuale del mercato dei fabbricati con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi.

Stima del valore (V, €):

St ₁ , superficie commerciale garage,	m ² 35
Q ₁ , quota venduta,	1/1
St ₂ , superficie commerciale piano 1 e 2,	m ² 146
Q ₂ , quota venduta,	1/1
Vt ₁ , valore unitario appartamento,	€/m ² 800,00
Vt ₂ , valore unitario garage,	€/m ² 400,00

$$V = St_1 \times Vt_1 \times Q_1 + St_2 \times Vt_2 \times Q_2$$

$$V = 35 \times 400,00 \times 1/1 + 146 \times 800,00 \times 1/1$$

$$V = 14.000,00 + 116.800,00$$

$$V = 130.800,00$$

Prezzo arrotondato € 130.800,00

diconsi **centotretamilaottocento euro.**

LOTTO 4

**TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DOTT. G. MARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

144-13

DIRITTO VENDUTO

1/1 PIENA PROPRIETÀ

PROPRIETARI

Per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

Per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto Deceduta

Per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto Deceduta

OCCUPANTE

Il lotto attualmente è condotto a titolo esclusivo dal proprietario del fondo.

UBICAZIONE

Il mappale si trova nella zona agricola ad ovest del centro abitato di Poggio imperiale ed è raggiungibile tramite un tratturo che si diparte in direzione sud dalla SP 39 a circa 2,5 km dal limitare ovest del centro urbano.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Terreno agricolo di forma rettangolare allungata condotto a seminativo composto da un mappale di complessiva estensione di 4070 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

**per la quota di 1/1 del diritto di nuda
proprietà**

**per la quota di 1/1 del
diritto di usufrutto**

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
7	117	AA seminativo – 2 AB vigneto – 2	3600 470	19,52 3,64	11,16 2,18

VARIAZIONI CATASTALI

Non sono da evidenziare variazioni catastali in merito alla consistenza degli immobili.

PROVENIENZA

Con atto del 10.02.1977 rep. 1543 del Notaio Fragomeni di Poggio Imperiale e registrato a San Severo il 18.02.1977 al n. 1242

la nuda proprietà del mapp. 117 fg. 7, riservando l'usufrutto vitalizio per sé e dopo la sua morte in favore della propria sorella

Al ventennio i beni erano di proprietà del signor Tozzi.

Attualmente il sig. detiene la piena proprietà del bene dal momento che entrambe le usufruttuarie sono decedute.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Terreno agricolo di forma rettangolare allungata condotto a seminativo munito di idrante del Consorzio di Bonifica (D9 C14 P15) composto da un mappale di complessiva estensione di 4070 mq. La giacitura del terreno è declive in direzione est.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU attesta che il fondo ricade in Zona Agricola E. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0.03 mc/mq, con H max di m 7,00 e 2 piani fuori terra. Il distacco tra gli edifici e dai confini deve essere di 10 m e dall'asse stradale di 15 m. Sono consentite costruzioni di residenza rurale ed attrezzature produttive e costruzioni accessorie ad esclusiva funzione

di servizio del settore agricolo (allegato 2).

CONFINI

Il mappale 1 confina a nord e a ovest con xx, ad est con il mapp. 34, a sud con il mapp. 22.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 9540 R.G. e 7780 R.P. Del 03.12.2013

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili, rettifica.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di P++oggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 7806 R.G. e 6312 R.P. Del 02.10.2013

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili.

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 8334 R.G. e 630 R.P. Del 23.10.2013

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale

capitale: 48.237,81 €

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 nuda proprietà

nn. 4278 R.G. e 287 R.P. Del 05.06.2012

a favore: Italfondiaro S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale

capitale: 48.237,81 €

beni colpiti:

NCT: Foglio 14, mapp. 85, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCEU: Foglio 14, mapp. 727, sub. 1 e 2, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 51, mapp. 1, Comune di Lesina

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto:1/1 piena proprietà

nn. 5507 R.G. e 4525 R.P. Del 08.06.2000

a favore: Demanio Pubblico, OMISSIS;

a carico: , OMISSIS

, OMISSIS;

titolo: Servitù di Acquedotto effettuato dal Consorzio per la bonifica della Capitanata;

beni colpiti:

NCT: Foglio 7, mapp. 117, Comune di Poggio Imperiale

Diritto: 30 centiare

Al 14.07.2014 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e all'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi.

Stima del valore (V, €):

St₁, superficie catastale terreni agricoli, m² 4070

Q₁, quota venduta, 1/1

V_t, valore unitario del terreno, €/m² 2,00

$V = St \times Vt \times q$

$V = 4070 \times 2,00 \times 1/1$

$V = 8140,00$

Prezzo arrotondato € 8.100,00

diconsi **ottomilacento euro.**

SCHEMA RIASSUNTIVO DEI LOTTI

LOTTO 1	37.000,00 €
LOTTO 2	10.500,00 €
LOTTO 3	130.800,00 €
LOTTO 4	8.100,00 €

Allegati:

1. Allegato;
2. Certificato di Destinazione Urbanistica;
3. Visure catastali e estratto di mappa;
4. Copia titolo di provenienza;
5. Documenti raccolti presso UT del Comune di Poggio Imperiale;
6. Verbale di sopralluogo;
7. Avvisi di ricevimento delle raccomandate.
8. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile del Lotto 3

Si attesta, infine, di aver provveduto ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 26/09/ 2014

Il consulente tecnico
(dott. Valente Forte)

