**TRIBUNALE DI LUCERA**

Esecuzione Immobiliare N. 177/09 R.G.E.

"**BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA spa contro Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx**"

Giudice Esecutore: dott. Michele **DE PALMA**

C.T.U.: geom. Nicola **DI BITONTO**

Udienza di affidamento: 01/03/2010

---

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## PREMESSA

In data 24.02.2010 lo scrivente geom. Nicola DI BITONTO, con studio professionale in Lucera alla via San Francesco n. 22, veniva nominato esperto per la stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, dalla BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA SPA contro il sig. Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (R.G.E. 177/09).

In data 01.03.2010, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

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

*quota, indicando i nomi dei comproprietari;*

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

a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
b. *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
c. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda*

*ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;*

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

- *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
- *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto*

*termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*

- *indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei 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 o meno 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 ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due*

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

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

***4. ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni de terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).*

***5. DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi*

*allegati;*

***6. DEPOSITI*** *altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:*

*a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);*

*b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:Planim);*

*c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.:Foto);*

***7. FISSI*** *l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione;*

***8. DEPOSITI*** *in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.*

***9. INVII****, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleghi 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, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio) o del Condominio, nonché ad estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy;*

***12. SOSPENDA*** *le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

***13. RIFERISCA*** *immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

***14. FORMULI*** *tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art.52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia);*

***15. AUTORIZZA*** *il perito all'utilizzo del mezzo proprio;*

***16. AUTORIZZA****, fin d'ora, il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione*

*del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.*

---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti lo scrivente comunicava, con raccomandata con ricevuta di ritorno (allegato 1), l'inizio delle operazioni peritali che venivano fissate per il giorno 19.03.2010.

In tale occasione lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore di fiducia geom. Antonio Pio LEMBO, a causa della mancata presenza senza giustificato motivo del Sig. Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, non poteva accedere all'immobile di cui alla presente Procedura Esecutiva in quanto chiuso a chiave. A causa di tale situazione chi scrive chiedeva l'ausilio della Forza Pubblica per eseguire, in data 09.04.2010, l'accesso forzoso all'immobile al fine di poter effettuare i dovuti rilievi per rispondere compiutamente ai quesiti posti dall'On.le Giudice dott. Michele DE PALMA.

Il giorno 09.04.2010, così come stabilito con lettera raccomandata A.R., il sottoscritto CTU, sempre accompagnato dal proprio collaboratore di fiducia geom. Antonio LEMBO, dal Brigadiere CROCITTO dell'arma dei Carabinieri della stazione di Lucera e dal fabbro sig. Costantino MASSENZIO, ha proceduto all'accesso forzoso nell'immobile in oggetto che si presentava chiuso a chiave e privo di occupanti e di arredi. In tale circostanza si effettuavano opportuni rilievi fotografici e metrici che si allegano alla presente relazione di stima.

Gli accertamenti del caso sono stati effettuati presso i seguenti Uffici pubblici:

- Ufficio Tecnico Comunale di Lucera;
- Agenzia del Territorio (ex UTE di Foggia);
- Ufficio del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera);

Dalla descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento si è riscontrato che gli immobili sottoposti ad esecuzione sono i seguenti:

1. *"immobile sito nel Comune di Lucera alla via Porta Foggia, al piano terra, interno A, nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 81, p.lla 1310 sub. 2, cat. C/1, di 87 mq circa".*

Dopo aver analizzato tutta la documentazione ipocatastale, depositata dal creditore procedente inerente i proprietari che si sono succeduti negli ultimi 20 anni relativamente ai beni pignorati, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle desunte dalla certificazione prodotta dallo studio legale PUCARELLI (per conto del creditore) ed a firma del notaio dott.sa Maria PANTALONE BALICE da Pescara.

## VERIFICA CERTIFICAZIONE IPO-CATASTALE

Dalla documentazione agli atti, per quanto attiene agli immobili pignorati, sono risultati i seguenti proprietari che si sono succeduti negli ultimi vent'anni dalla data del pignoramento (26.09.2009):

### Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx

| CERTIFICATO | TIPO FORMALITA' | N° FORMALITA' | SOGG. A FAVORE | SOGG. CONTRO |
|---|---|---|---|---|
| Certificato notarile del 22.01.2010 a firma notaio Maria PANTALONE BALICE da Pescara | **TRASCRIZIONE** Compravendita - rogante notaio dr. DI BITONTO Francesco | n. 402164 del 12/06/1984 Cons. RR.II. Lucera | sig. TUCCI Giuseppe | Società Italiana Costruzioni s.p.a. con sede in Lucera |
| Riguarda il fabbricato sito in via a denominarsi denunziato all'UTE di Foggia con scheda mod. I registrata il 19.12.1983 al n° 1218 | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Certificato notarile del 22.01.2010 a firma notaio Maria PANTALONE BALICE da Pescara | **TRASCRIZIONE** Compravendita - rogante notaio dr. DI BITONTO Francesco | n. 1104 del 19/02/1999 Cons. RR.II. Lucera | sig. Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx | sig. xxxxx xxxxxxxx |
| Riguarda il fabbricato sito in via Washington n. 59 al foglio 81 particella 1310 subalterno 2 | | | | |
| Certificato notarile del 22.01.2010 a firma notaio Maria PANTALONE BALICE da Pescara | **ISCRIZIONE** Ipoteca volontaria - rogante notaio dr. BATTISTA Roberto | n. 1292 del 02/08/2007 Cons. RR.II. Lucera | E.C.L.A. – Ente per la Concessione ai lavoratori Aziendali s.p.a. | sig. Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx |
| Riguarda il fabbricato sito in via Porta Foggia al foglio 81 particella 1310 subalterno 2 | | | | |
| Certificato notarile del 22.01.2010 a firma notaio Maria PANTALONE BALICE da Pescara | **ISCRIZIONE** Ipoteca giudiziale – rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucera | n. 1333 del 15/07/2009 Cons. RR.II. Lucera | Banca Popolare di Lanciano e Sulmona s.p.a. | sig. Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx |
| Riguarda il fabbricato sito in via Porta Foggia al foglio 81 particella 1310 subalterno 2 | | | | |
| Certificato notarile del 22.01.2010 a firma notaio Maria PANTALONE BALICE da Pescara | **TRASCRIZIONE** Verbale di pignoramento immobili – rogante Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucera | n. 7204 del 09/10/2009 Cons. RR.II. Lucera | Banca Popolare di Lanciano e Sulmona s.p.a. | sig. Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx |
| Riguarda il fabbricato sito in via Porta Foggia al foglio 81 particella 1310 subalterno 2 | | | | |

Dall'analisi delle tabelle sopra riportate relative alle trascrizioni e iscrizioni prodotte dal creditore procedente, risulta che le stesse riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

## ESATTA INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI

L'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento è quella riportata nella seguente tabella:

| TIPO | COMUNE | INDIRIZZO | FGL | P.LLA | SUB | PROP |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Locale commerciale | Lucera | via Washington nn. 59-61 e via Londra n. 58 | 81 | 1310 | 2 | 1/1 |

## FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente non ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti in quanto il bene non risulta comodamente divisibile ed inoltre non

economicamente vantaggioso. Per una esposizione puntuale e la valutazione del singolo lotto si rimanda al fascicoletto redatto dallo scrivente.

***LOTTO UNICO:***

Piena proprietà del **Locale Commerciale** sito nel comune di Lucera tra le vie Washington nn. 59-61 e via Londra n° 68, della superficie complessiva di circa mq 104 commerciali (lordi), contraddistinto dai seguenti identificati catastali:

locale commerciale in catasto al fgl. 81 - p.lla n. 1310 - sub 2.

## PRATICHE EDILIZIE

Dall'analisi della documentazione visionata presso il Comune di Lucera si desume che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, di cui alla presente Procedura Esecutiva, è stato realizzata in forza di C.E. n° 829 del 10.10.1981 e successiva variante n° 1226 del 18.04.1986. Inoltre per i locali in esame è stato rinvenuto certificato di abitabilità del 24.04.1986.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene in esame ed al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

**FABBRICATI**

| COMUNE | FGL | P.LLA | SUB | CAT. | C.SSE | SUP. | RENDITA (€) | QUOTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lucera | 82 | 1310 | 2 | C/1 | 2 | 87 | 898,64 | 1/1 |

# INDICE DEGLI ALLEGATI

Così come di seguito riportati nel fascicolo.

1. Comunicazioni operazioni peritali;
2. Verbali di sopralluogo;

3. Verbale deposito chiavi in Cancelleria Ufficio E.I.;
4. Richiesta ausilio di P.U.;
5. Richiesta di proroga;
6. Fascicoletto lotto unico con relativi allegati.

Con la presente relazione che si compone di 13 facciate dattiloscritte e 6 allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento.

Lucera lì 07.05.2010

L'Esperto
geom. Nicola DI BITONTO