

TRIBUNALE DI LUCERA

PROCEDURA ESECUTIVA 148/2005 R.E.  
PROMOSSA DALLA BANCA POPOLARE DI  
MILANO CONTRO [REDACTED]

relazione di stima

G.E. : .....dr. FILOMENA MARI

ESPERTO : .....arch. CARMINE ALTOBELLI



DEPOSITO IN CANCELLERIA

Oggi

10/3/07

IL CANCELLIERE B3  
(dr.ssa Patrizia Salandra)



Ill.ma dott.ssa Filomena Mari  
Tribunale di Lucera

**PROCEDURA ESECUTIVA 148/2005 R.E. PROMOSSA  
DALLA BANCA POPOLARE DI MILANO, CONTRO**

**[REDACTED] DI [REDACTED]**

All'udienza del 29/09/2006, il sottoscritto arch. ~~Geminio~~ Altobelli, libero professionista, veniva nominato esperto nella procedura esecutiva suindicata.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito all'udienza del 17/11/2006, il Giudice dell'esecuzione disponeva che l'esperto:

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 e per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;**
2. **PROVEDA** 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 e 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, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini 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, anche sotto il profilo dell'agibilità**, 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°47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

**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 predisponendo ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, 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, 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 degli accessori della medesima lettera con numero progressivo;
- **la descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL....." e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni

oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato gabellare, 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 corrispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino ecc.)
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati 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;** 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 quest'ultimi, i costi, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

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

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

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

**altre informazioni per l'acquirente:**

- *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, del valore al mq. e del 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 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 ipotesi:*

*a) in cui eventuali 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;*

*Trattandosi di immobile abusivo non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando emotivamente 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. 380/1 );*

*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;*

In seguito all'ispezione degli esecuti sottoposti a pignoramento, in data 05/12/2006, e in data 23/01/2007, eseguiti tutti i necessari accertamenti peritali, presso l'ufficio urbanistico del comune di Sannicandro G.co in data 05/12/2006, in data 23/01/2007 e in data 13/02/2007, presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera in data 05/02/07 e in data 06/02/07, eseguiti i rilievi planimetrici **(all .E)** e fotografici sono in grado di redigere la seguente

## RELAZIONE

### QUESITO N°1 :

La documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente relativa alle trascrizioni e iscrizioni, riguarda i beni sottoposti a pignoramento ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Mentre per gli esecuti:

- 1) foglio 54 p. lla 2436 e p. lla 2439;
- 2) foglio 39 p.lla 796 sub.6
- 3) foglio 39 p.lla 796 sub.13

sono stati allegati gli atti di provenienza, mancano quelli relativi agli esecuti:

- 4) foglio 54 p. lla 2268 sub. 4;
- 5) foglio 54 p. lla 1720 sub.7;

che lo scrivente allega rispettivamente sotto **(all .1)** a firma del notaio Luigi Solimene di Bovino in data 22/01/1982 e **(all .2)** a firma del notaio Italo Di Maria di Sannicandro G.co in data 11/06/191987;

*Prima di accertare per ogni lotto se la proprietà individuata nell'atto di pignoramento, appartenga al debitore bisogna fare alcune premesse:*

- a) Per il bene individuato nel pignoramento al foglio 54 p. lla 2436 e p. lla 2439 di circa mq. 130,00, posizionato all'angolo tra via Matteotti e via Crucinio  
**(all 3)** e **(all 4 foto 1 e 2)**

di proprietà : [redacted] 1/2;

[redacted] 1/2;

è in corso dal 2004 una causa per usucapione di cui allego l'atto di citazione  
**(all 5.)**

- b) Per il bene individuato nel pignoramento al foglio 54 p. lla 1720 sub 7 C/6 posizionato in via Adriatico n° 29F occorre stabilire prima di tutto che la strada di accesso così come recita l'atto di compravendita in data 11/06/1987 **(all. 2)** "con accesso da strada privata sul retro del fabbricato (rispetto a via Adriatico) a confine con detta strada di accesso con il vano caldaia condominiale in catasto foglio 54 n° di mappa 1720/7 piano terra" oggi è denominato via Fraccacreta,  
In data 12/04/2006 (documentazione del dott. Franchino, primo CTU) al foglio 54 particella 1720 sub 7 risultava un'altra unità immobiliare **(all. 6)** posizionata nei pressi del viale V. Veneto (zona stazione ferroviaria) **(all. 7)** tutt'altra zona rispetto a via Fraccacreta (alle spalle di via Adriatico) **(all. 7)**, dove il sottoscritto ha eseguito i rilievi metrici e fotografici.

Alle visure catastali eseguite risulta:

- Visura per soggetto (documentazione del dott. Franchino, primo CTU) in data 03/04/06; **(all.8)**

Foglio 54 p.lla 1720 sub 7 cat. C/6-cl.2-14mq. via Adriatico 29F piano terra;

- Visura per immobile in data 05/02/2007 eseguita dal sottoscritto **(all.9)** :

Foglio 54 p.lla 1720 sub 7 variazione del 16/11/06 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe, la soppressione ha originato i seguenti immobili foglio 54 particella 3345 sub 7

- Visura per soggetto in data 06/02/2007 pag. n°2, eseguita dal sottoscritto **(all. 12)** :

[redacted]



Foglio 54 p.la 3345 sub 7 cat. C/6-cl.2-14mq. via Adriatico 29F piano terra  
Nella richiesta dello stralcio di mappa del foglio 54 (**all. 10**) relativo alle  
particelle ~~2268 via Zaccagnino~~ e 1720 ( via Adriatico) risulta esatta la  
posizione della particella 2268 mentre la 1720 è da tutta altra parte, mentre la  
particella 3345 che dovrebbe sostituire la 1720, secondo lo scrivente è  
anch'essa errata, basta vedere il posizionamento del box nello stralcio  
planimetrico del piano di fabbricazione in scala 1:1.000 (**all. 11**) e dal rilievo  
fotografico e metrico eseguito dallo scrivente (**all. 17** foto 9 e 10) e (**all. 36**).

Alla data dello 06/02/2007 (**all. 12**) i beni sottoposti a pignoramento risultano  
appartenere:

- 1) foglio 39 p.la 796 sub. 6 C/6 via S. Cristoforo piano terra;
- 2) foglio 39 p.la 796 sub. 13 A/3 via S. Cristoforo piano terzo;

~~.....~~ intera proprietà ?

- 3) foglio 54 p. lla 2268 sub. 4 A/4, via Zaccagnino n°2, piano primo, n°2

~~.....~~ proprietà per 1/9

~~.....~~ proprietà per 1/9

~~.....~~ proprietà per 1/9

~~.....~~ proprietà per 6/9

- 4) foglio 54 p. lla 1720 sub. 7, via Adriatico, n°29F

Foglio 54 p.la 3345 sub 7, via Adriatico piano terra, n°29F

~~.....~~ proprietà per 1/9

~~.....~~ proprietà per 1/9

~~.....~~ proprietà per 1/9

~~.....~~ proprietà per 6/9

- 5) foglio 54 p. lla 2436 orto di ha 00. 00.78

- 6) foglio 54 p. lla 2439 orto di ha 00.00.52

~~.....~~ E..... proprietà per 1/2

~~.....~~ proprietà per 1/2

## **QUESITO N°2 :**

In data 05/12/06, previa comunicazione alle parti con raccomandate con ricevuta di ritorno, **(all. A)**; anticipata telefonicamente al Sig. [redacted] al numero [redacted], il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali, che andavano deserte per l'assenza del debitore, in data 23/01/2007 il sottoscritto ripeteva le comunicazioni alle parti **(all. C)**, previa richiesta al Giudice **(all. B)** dell'intervento della forza pubblica.

Le comunicazioni inviate al Signor [redacted] non sono state ritirate **(all. D)**:

- raccomandata AR n° 12304794134-8 inviata in data 23/11/2006;
- raccomandata AR n° 12677781075-2 inviata in data 11/01/2007

**2.a** – Dei beni sottoposti a pignoramento, non prenderò in considerazione quelli relativi al foglio 54 p. lla 2436 orto di ha 00. 00.78 e foglio 54 p. lla 2439 orto di ha 00. 00.52 sui quali pende una causa per usucapione, inoltre dal certificato di destinazione urbanistica risulta che:

- part. lla 2436 ( MQ. 78,00 ) = strada di Piano di Fabbricazione;
- part. lla 2439 ( MQ. 52,00 ) = parte in strada di Piano di Fabbricazione, parte F1/A (verde, attrezzature per il gioco..... sono ammesse solo costruzioni di interesse collettivo, per il solo intervento dei privati, l'indice di fabbricabilità fondiario deve essere inferiore o uguale a 0,01 mc/mq., cioè su ogni 100 mq si potrebbe realizzare 1 mc.

Da questa disamina scaturisce che il valore commerciale è quasi nullo, terreno che soddisferebbe solo le esigenze dei signori [redacted]

[redacted] che hanno promosso una causa per usucapione contro [redacted] **(all. 5)**,

I beni sottoposti a pignoramento sono ubicati nel comune di Sanricandro G.co **(all. 13)**, rispettivamente:"

## **LOTTO 1:**

- **BENE A** - 1/2 della proprietà di un appartamento, sito alla via San Cristoforo, al piano terzo della scala "A" int. 5, con ingresso a sinistra, confina con scala condominiale, con due altri appartamenti di cui uno della stessa scala int.6 e con due lati con area condominiale, **(all. 14 foto3 e 4)**.

- **BENE A1** - 1/2 della proprietà di un box, sito alla via San Cristoforo, al piano terra n°7, confina su due lati con l'area condominiale, con il box n° 8 e con il locale autoclave, **(all. 15 foto 5 e 6)**.

L'area su cui insiste il complesso immobiliare, dove è posizionato l'esecuto, sita alla periferia nord-ovest di Sannicandro G.co, è tipizzata dal vigente Piano di Fabbricazione. come "zona C5" con piano di zona regolarmente approvato e vigente **"(all. 13)**,

## LOTTO 2:

- **BENE B** - 1/9 della proprietà di un fabbricato, sito in via Zaccagnino n°2, al primo piano, confina con detta via, con via Adriatico, con altra proprietà e con via Emanuele Filiberto, con ingresso a sinistra del pianerottolo, **(all. 16 foto 7 e 8)**;

- **BENE B1** - 1/9 della proprietà di un box, sito in via Fraccacreta (parallela a via Adriatico), al piano terra, confina con detta via, con vano caldaia condominiale e con l'androne condominiale di via Adriatico 29F, **(all. 17 foto 9 e 10)**;

L'esecuto è posizionato nelle vicinanze del centro storico area tipizzata dal vigente Piano di Fabbricazione. come "zona B2 di completamento" **(all. 13)**  
**(all. 18)**

**2.b** - Per rispondere al quesito, in data 05/12/2006 prot. 13236, in data 23/01/2007 prot. 00809, raccomandata a.r. n°13179671229 in data 01/02/2007 anticipata tramite fax, ho inoltrato all'ufficio tecnico sez. urbanistica una richiesta di elaborati **(all. 19)**, planimetrie ritirate in data 13 febbraio 2007, dalle informazioni acquisite risulta:

## LOTTO 1 : BENE A e A1

Il complesso immobiliare sito in via San Cristoforo, dove insistono i beni sottoposti a pignoramento, fu costruito dalla [redacted] in base alla concessione edilizia n° 6486 rilasciata in data 15/02/1982;

## LOTTO 2 : BENE B

L'immobile sito alla via Zaccagnino, n°2, dove insiste il bene sottoposto a pignoramento, fu costruito dall' Istituto Autonomo Case Popolari e da questi fu venduto in data 22/01/1982 (**all. 1**), al Signor [REDACTED], padre defunto del debitore;

## LOTTO 2 : BENE B1

L'immobile sito alla via Fraccaccreta (parallela a via Adriatico), dove insiste il bene sottoposto a pignoramento, fu costruito dalla [REDACTED] in base alla licenza edilizia rilasciata in data 15/06/1968, e da questa fu venduto in data 11/06/1987 (**all. 2**), al Signor [REDACTED] padre defunto del debitore;

**2.c** Per rispondere al quesito di accertare l'identificazione catastale e la loro esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento, in data 05/02/2007 e in data 06/02/2007 lo scrivente ha provveduto all'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio – sede distaccata di Lucera:

- la visura catastale per immobile (**all. 9**):
- la visura catastale per soggetto (**all. 8**):
- stralcio planimetrico 1:1000 part. lle 2436 e 2439 (**all. 3**):
- stralcio planimetrico 1:1000 part. lle 1720 e 2268 (**all. 10**):
- stralcio planimetrico 1:1000 part. lla 796 (**all. 20**), planimetria non aggiornata manca l'inserimento degli immobili dove insistono la particella 796 sub 6 e la particella 796 sub 13.

Tenendo conto di quanto detto al quesito 1, punti a) e b)

---

Alla data dello 06/02/2007 (**all. 12**) i beni sottoposti a pignoramento risultano appartenere:

- 1) foglio 39 p.lla 796 sub. 6 C/6 via S. Cristoforo piano terra;
- 2) foglio 39 p.lla 796 sub. 13 A/3 via S. Cristoforo piano terzo;

[REDACTED] intera proprietà

- 3) foglio 54 p. lla 2268 sub. 4 A/4, via Zaccagnino piano primo, n°2

[REDACTED] .....proprietà per 1/9

.....proprietà per 1/9  
 .....proprietà per 1/9  
 .....proprietà per 6/9

4) foglio 54 p. Ila 1720 sub.7; variato in  
 Foglio 54 p.Ila 3345 sub 7, via Adriatico piano terra, n°29F

.....proprietà per 1/9  
 .....proprietà per 1/9  
 .....proprietà per 1/9  
 .....proprietà per 6/9

**CATASTO FABBRICATI:**

fg	p.Ila	su b	Cat	indirizzo	proprietà	rendita
39	796	6	C/6	via S.Cristoforo	1/2	58,88
39	796	13	A/3	via S.Cristoforo	1/2	221,56
54	2268	4	A/4	via Zaccagnino	1/9	96,84
54	3345	7	C/6	via Fraccacreta	1/9	37,60

**QUESITO N°3:**

LOTTO 1 BENE A e BENE A1

**3a - Identificazione dei beni oggetto della stima:**

L'appartamento con annesso box, sottoposti a pignoramento, sono posizionati in un fabbricato, (all. .14 foto3 e 4) (all. .15 foto5 e 6) (all. .21), costruito dall'..... tra il 1982 (anno del rilascio della concessione edilizia) e il 1989 ( anno di assegnazione dell'appartamento al sig.....), posizionato su di un area alla periferia nord-ovest del comune di Sannicandro G.co, alla via San Cristoforo, piano 3 – int. 5 – scala A, tipizzata dal vigente Piano di Fabbricazione. come " zona C5" (all. 13, all. 20)

compagine edilizia, dove insiste l'immobile, si presenta in condizione  
 anutentive molto precarie (**all. .14** foto3 e 4), (**all. 22.** foto 11 e 12), ha una  
 ruttura portante in cemento armato adeguata alle norme antisismiche, ha  
 pertura a terrazzo, l'edificio non è servito da ascensore, però vanta  
 n'ampia zona condominiale recintata adibita a parcheggio. La scalinata, alzate  
 pedate, è rivestita con pietra di Apricena, mentre i pianerottoli sono rivestiti  
 on mattonelle in ceramica.

**nb1 - BENE A - 1/2** della proprietà di un appartamento, sito alla via San  
 Cristoforo al piano terzo della scala "A" int. 5, con ingresso a sinistra, confina  
 on scala condominiale, con due altri appartamenti di cui uno della stessa scala  
 nt.6 e con due lati con area condominiale, (**all. .14** foto3 e 4),

L'appartamento risulta classificato al catasto sotto la categoria:

**A3 abitazione di tipo economico**

L'appartamento di cinque vani e mezzo, (**all. .23**), con un'altezza dal piano  
 pavimento pari a m. 2,96, vanta una superficie lorda pari a mq. 133,59 (   
 appartamento mq. 120,20 + 50% di balconi pari a mq. 7,63+ 50% del vano  
 scala pari a mq. 5,76) e una netta pari a mq. 118,21 ( appartamento mq.  
 102,95 + mq. 15,26 di balconi) (**all. .24**).

<b>appartamento</b>	<b>Superficie utile</b>
ingresso/soggiorno	Mq. 39,27
cucina	Mq. 13,34
bagno	Mq. 7,34
letto	Mq. 13,38
letto	Mq. 15,44
bagno	Mq. 2,64
ripostiglio	Mq. 2,52
studio	Mq. 9,73
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>MQ. 102,95</b>
balcone cucina	Mq. 5,48
balcone soggiorno	Mq. 9,78
<b>TOTALE.</b>	<b>MQ. 118,21</b>

	<b>Superficie lorda</b>
14,34x10,33	Mq. 148,13
a detrarre 2,15x5,13	11,03
0,97x3,88	3,76
1,50x3,31	4,97
1,06x7,71	8,17 Mq. 27,93
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>Mq. 120,20</b>
balconi 50% 15,26	Mq. 7,63
vano scale 50% 11,51	Mq. 5,76
<b>TOTALE.</b>	<b>MQ. 133,59</b>

100  
031

Dal pianerottolo condominiale, si accede direttamente ad una zona aperta (ingresso, pranzo, soggiorno) sulla destra si accede alla cucina di fronte alla zona notte, formata da due camere da letto, due bagni e un ripostiglio, a sinistra alla zona pranzo, soggiorno e allo studio.

ZONA GIORNO, costituita dalla zona ingresso (**all.25**) (**all. 26** foto a, b), di mq. 6,48 e da una zona destinata a pranzo e soggiorno di mq. 26,59 (**all.25**) (**all.26** foto b), vanta un camino rivestito di pietra (**all.25**) (**all. .27** foto c), e un terrazzino di mq. 9,78, dal soggiorno si accede allo studio di mq. 9,73 (**all.25**) (**all.27** foto d), a destra dell'ingresso è posizionata la cucina di mq. 13,34, (**all.25**) (**all. 28** foto e), vanta un rivestimento di tutte le pareti con mattonelle in ceramica delle dimensioni di cm. 15x15 per un'altezza pari a m. 2,10, inoltre dalla cucina si accede ad un balcone di mq.5,48.

ZONA NOTTE, si accede dall'ingresso mediante un disimpegno di mq. 6,29, sul quale si affacciano un ripostiglio di mq. 2,52, un bagno, e le due camere da letto.

Il bagno, (**all.25**) (**all. .28** foto f), al quale si accede tramite un gradino di cm. 15, di mq. 7,34, è rivestito su tutte le pareti con un rivestimento ceramico delle dimensioni 20x20 fino all'altezza di m. 2,60, vanta un pavimento ceramico delle dimensioni di 20x20, un lavabo, una vasca da bagno e dei servizi igienici tutti colorati.

Le camere da letto: una di mq. 3,38 destinata ai figli, l'altra di mq. 15,44 ai genitori, quest'ultima vanta un piccolo bagno di mq. 2,36 con un rivestimento a tutt'altezza e una pavimentazione delle dimensioni di cm. 13x20, vanta dei servizi igienici di un lavabo e di una doccia, bagno che è posizionato a quota + 15 cm. dal pavimento della camera da letto.

Le rifiniture dell'appartamento, sono discrete, e nel complesso è tenuto in buono stato manutentivo, tranne per la parte esterna (**all. 14** foto 3 e 4) (**all. 22** foto 11 e 12) tutti i pavimenti sono realizzati tranne quelli dei due bagni, in ceramica delle dimensioni 25x25 con battiscopa perimetrale, tutte le pareti, così come i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La porta d'ingresso è del tipo non blindato mentre le bussole interne tranne quelle dei bagni sono realizzate con un inserto in vetro, gli infissi esterni sono realizzati in legno con tapparelle in plastica.

L'appartamento è dotato: di impianto di riscaldamento, con radiatori in ghisa, di impianto elettrico e di rete idrico-fognante.

L'appartamento è occupato dal debitore con la moglie.

**3b2 - BENE A1** - 1/2 della proprietà di un box, sito alla via San Cristoforo al piano terra al n°7 (**all. 21**), (**all. 15** foto 5 e 6), confina su due lati con l'area condominiale, con il box n° 8 e con il locale autoclave condominiale

Il box risulta classificato al catasto sotto la categoria:

**C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.**

Il box, (**all. 23**), con un'altezza dal piano pavimento pari a m.2,63 vanta una superficie lorda pari a mq. 21,98 e una netta pari a mq. 19,63 (**all. 24**).

Le condizioni d'insieme sono discrete, è fornito di corrente elettrica, intonacato in tutte le sue parti, e pavimentato (**all. 15** foto 5 e 6).

Il box è fruito dal debitore e dalla moglie.

100  
BEN



### **3a1 - Identificazione dei beni oggetto della stima:**

#### **LOTTO 2 BENE B**

Il fabbricato sito in via Zaccagnino n°2, al primo piano, confina con detta via, con via Adriatico, con altra proprietà e con via Emanuele Filiberto, con ingresso a sinistra del pianerottolo, **(all.16 foto 7 e 8)** costruito dagli IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) negli anni ottanta, 1982 (anno di trasferimento della proprietà al sig. ~~██████████~~) **(all. 1)**

L'edificio è posizionato nelle vicinanze del centro storico, area tipizzata dal vigente Piano di Fabbricazione, come "zona B2 di completamento" **(all. 13)**  
**(all. 18)**

La compagine edilizia, si presenta in condizione discrete, ha una struttura portante in muratura adeguata alle norme antisismiche, ha una copertura a tetto, l'edificio non è servito da ascensore. Tutta la scalinata, in ottime condizioni, è rivestita con granito **(all.32 foto g)**.

**3b1 - BENE B** - 1/9 della proprietà di un appartamento, sito alla via Zaccagnino n°2 al primo piano, confina con detta via, con via Adriatico, con altra proprietà e con via Emanuele Filiberto, con ingresso a sinistra del pianerottolo.

L'immobile è costituito da un'appartamento e da una soffitta.

L'appartamento risulta classificato al catasto sotto la categoria:

#### **A4 abitazione di tipo popolare**

L'appartamento, **(all. .29)**, con un'altezza dal piano pavimento pari a m.3,10, vanta una superficie lorda pari a mq. 88,32 (appartamento mq. 77,59 + 50% di balconi pari a mq. 4,14+ 50% del vano scala pari a mq. 6,59) e una netta pari a mq. 71,27 (appartamento mq. 62,99 + mq. 8,28 di balconi) **(all. 30)**.

<i>appartamento</i>	<b>Superficie utile</b>
ingresso/soggiorno	Mq. 15,99
cucina	Mq. 9,11
bagno	Mq. 4,11
disimpegno	Mq. 2,12

studio	Mq. 13,82
letto	Mq. 17,84
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>MQ. 62,99</b>
balcone soggiorno	Mq. 2,79
balcone studio	Mq. 2,75
balcone letto	Mq. 2,74
<b>TOTALE.</b>	<b>MQ. 71,27</b>
	<b>Superficie lorda</b>
6,36x13,90	Mq. 88,40
a detrarre 1,49x3,95	5,89
1,50x3,28	4,92 Mq. 10,81
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>Mq. 77,59</b>
balconi 50% 8,28	Mq. 4,14
vano scale 50% 13,80	Mq. 6,59
<b>TOTALE.</b>	<b>MQ. 88,32</b>

veol  
BOM

Dal pianerottolo condominiale, si accede direttamente ad una zona aperta (ingresso, pranzo, soggiorno), di fronte si accede alla cucina, a destra al bagno, a sinistra tramite un disimpegno, che tramite scalinata porta alla soffitta, si accede allo studio e da questi alla camera da letto.

ZONA GIORNO, è costituita da una zona ingresso-soggiorno-pranzo (**all.31**) (**all. 32 foto h all. 33 foto l**), di mq. 15,99, vanta una pavimentazione delle dimensioni di 35x35 in ceramica, dal soggiorno si accede alla cucina di mq. 9,11 (**all.29**) (**all.33 foto l**), vanta un rivestimento di tutte le pareti con mattonelle in ceramica delle dimensioni di cm. 15x15 per un'altezza pari a m. 2,10, mentre il pavimento è realizzato con mattonelle sempre in ceramica delle dimensioni di 20x20.

A destra del soggiorno è posizionato il bagno di mq. 4,11 al quale si accede tramite un gradino di cm. 12 (**all.29**) (**all.34 foto m**). Vanta un rivestimento in

ceramica delle dimensioni 15x15 per un'altezza di m.1,70, una pavimentazione in ceramica rossa di cm. 20x20, un vaso, una vasca da bagno e un lavabo. Tramite un piccolo disimpegno di mq.2,12, si accede a due locali: studio-guardaroba di mq.13,82 e camera da letto di mq.17,84, **(all.29) (all.33 foto l)**, entrambe munite di balcone che si affacciano rispettivamente su via Zaccagnino e su via Adriatico. **(all.16 foto 7 e 8)**, disimpegno e le due camere sono dotate di pavimentazione 40x40 formata da pezzi di marmo.

Dal disimpegno si accede tramite una ripida rampa di scale **(all.35 foto o)**, in parte rivestite in pietra in parte ancora al rustico, alla soffitta **(all. 29)** con una superficie lorda di mq. 88,40 **(all.30)**,

La soffitta, vanta una copertura a tetto in legno **(all.35 foto p)**, con un'altezza minima di 20 cm. e una massima misurata in mezzeria è pari a m. 2,65, vanta una pavimentazione in battuto di cemento non è intonacata ma solo biancheggiata, inoltre è areata tramite una piccola finestra.

Le rifiniture dell'appartamento, sono discrete, e nel complesso è tenuto in buono stato manutentivo, i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La porta d'ingresso è del tipo non blindato mentre le bussole interne sono in legno tinteggiato di bianco, gli infissi sono in alluminio anodizzato elettrocolorato. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, non è collegato al gas di città mentre lo è per le reti idriche e fognanti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, metà a vista metà sottotraccia, senz'altro entrambi non a norma.

L'appartamento è occupato dalla signora [redacted] madre del debitore, la quale è proprietaria dell' immobile per una quota pari a 6/9.

**3b2 - BENE B1** - 1/9 della proprietà di un box, sito alla via Fraccacreta, via parallela a via Adriatico, al piano terra **(all. 18)**, confina con detta via, con vano caldaia condominiale e con l'androne condominiale di via Adriatico 29F, **(all. 17 foto 9 e 10)**, costruito con licenza edilizia rilasciata nel 1968.

Il box risulta classificato al catasto sotto la categoria:

**C6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.**

box, **(all. 36)**, con un'altezza dal piano pavimento pari a m.3,53 vanta una superficie lorda pari a mq. 20,83 e una netta pari a mq. 18,00 **(all. 36)**.  
Le condizioni d'insieme sono discrete, non è fornito di corrente elettrica, tonacato in tutte le sue parti, e pavimentato con un battuto di cemento.  
Il box è non fruito da nessuno dei proprietari.

Vine  
I DE

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

### A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

1) domande giudiziali (precisando se la causa sia in corso ed in che stato)

ed altre trascrizioni:

*CAUSA PER USUCAPIONE SUI BENI :*

*fg.54 p.lle 2436 e 2439, per altro beni non presi in considerazione nella relazione di stima;*

2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

*NON CI SONO ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA*

3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

coniugale al coniuge;

*NON CI SONO CONVENZIONI MATRIMONIALI .....ECC.*

4) altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali,

obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

*NON CI SONO ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO .....ECC.*

5) difformità Catastali

Così come precisato nelle premesse e al punto 2.c, ci sono delle difformità catastali, che non graveranno economicamente in modo sostanziale sul futuro acquirente, precisamente:

LOTTO 1 = inserimento in mappa dell'intero complesso "residence" vedere all.20;

LOTTO 2 = errata collocazione dei documenti catastali nelle varie buste;

6) difformità urbanistico-edilizie

*NON CI SONO DIFFORMITA' URBANISTICHE..*

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

1) iscrizioni;

NON CI SONO ISCRIZIONI. ?

2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

**- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI

IMMOBILIARI DI LUCERA IN DATA 29 SETTEMBRE 2005 AI

NN. 8078R.G./5658 RP A FAVORE DELLA E [REDACTED]

[REDACTED], A CARICO DI [REDACTED], VIA SAN CRISTOFORO

GRAVANTE SUI I BENI IN OGGETTO PER IL RECUPERO DELLA

SOMMA DI €. 4.513,81 OLTRE SPESE, INTERESSI E COMPETENZE.

**c) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

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

NON CI SONO CALCOLI DI IMPORTO ANNUO DI SPESE FISSE...ECC.

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

NON CI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE...ECC.

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

NON CI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE...ECC.

4) eventuali cause in corso;

CAUSA PER USUCAPIONE SUI BENI :

fg.54 p.lle 2436 e 2439, per altro beni non presi in considerazione nella relazione di stima;

**5) IPOTECA DI 1°GRADO**

A FAVORE DELLA SOCIETA' PER LA GESTIONE DELLE ATTIVITA' S.G.A.

s.p.a.con sede in Napoli ex ( sezione di credito fondiario Banco di Napoli

s.p.a.) sull'intera palazzina dov'è posizionato l'esecuto.

[REDACTED] oggi in liquidazione, all'epoca della costruzione della palazzina accese un mutuo per la realizzazione della stessa con il Banco di Napoli, il quale emise ipoteca sull'intero stabile (vedere contratto di assegnazione definitiva di alloggio popolare ed economico allegato alla documentazione ipocatastale allegata agli atti).

### NB

Da informazioni assunte presso il liquidatore della cooperativa [REDACTED] [REDACTED] il debitore deve una somma consistente alla Cooperativa, la somma riguarda parte di mutuo per l'acquisto dell'appartamento, spese di gestione della Cooperativa ed in ultimo l'interesse del 9% annuo.

## STIMA DEL BENE:

Diversi sono i parametri, che intervengono nella valutazione di un bene. L'oculata determinazione della loro incidenza, riduce l'aleatorietà della stima, intesa come ricerca del valore di mercato. Risulta utile ricordare, che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea legge economica della domanda e della offerta. In altri termini, il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di denaro realizzabile nella libera contrattazione di un bene con il valore a cui si riferisce.  ~~fattori intrinseci, dal sottoscritto considerati ai fini di una equa~~ valutazione sono : l'esposizione, la vetustà, la presenza di servizi interni, l'altezza, il grado di rifinitura e non ultimo, l'estensione effettiva dell'immobile.

I fattori estrinseci considerati: sono l'ubicazione: **(all. 13)**:

### LOTTO 1

posizionato su di un area alla periferia nord-ovest, area tipizzata dal vigente Piano di Fabbricazione come " zona C5";

### LOTTO 2

posizionato nelle vicinanze del centro storico, area tipizzata dal vigente Piano di Fabbricazione, come " zona B2 di completamento.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi esposte, tra i vari metodi estimativi adottabili per la ricerca del valore di mercato, prenderò in esame solo il metodo più consono, così detto a "stima sintetica".

Tenendo conto delle valutazioni dell'osservatorio dei valori immobiliari **(all. 37)** e **(all. 38)** e dalle ricerche da me esperite, sul mercato locale tramite agenzie immobiliari e sui costi di realizzazione di beni simili a quelli oggetto di stima, sono emersi i valori commerciali di seguito riportati, riferiti all'attualità MARZO 2007:

Poiché la valutazione riguarda non tutto il bene, bensì una quota parte di esso e precisamente: LOTTO 1 1/2 bene A1 (appartamento);

1/2 bene A2 (box)

precisamente: LOTTO 2 1/9 bene B1 (appartamento);

1/9 bene B2 (box)



e tutti i beni non sono divisili, il sottoscritto abatterà la valutazione degli eseguiti del 15%

## 1) LOTTO 1

TENENDO PRESENTE DELLE CONSIDERAZIONI E DELLE DESCRIZIONI ANALITICHE SU RIPORTATE

### BENE A1:

SUPERFICIE LORDA MQ. 133,59 x €/mq. 450,00 =... € 60.115,50

### BENE A2:

SUPERFICIE LORDA MQ. 21,98 x €/mq. 200,00 =... € 4.396,00

TOTALE LOTTO 1.....€ 64.511,50

Abbattimento del 15%.....€ 9.676,73

€ 54.834,77

1/2 di € 54.834,77 = € 27.417,39

e in c.t. € 27.417,00

(diconsi euro ventisettemilaquattrocentodiciassettemila/00)

## 2) LOTTO 2

TENENDO PRESENTE DELLE CONSIDERAZIONI E DELLE DESCRIZIONI  
ANALITICHE SU RIPORTATE

### BENE B1:

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO

MQ. 88,32 x €/mq. 350,00 = ..... €. 30.912,00

SUPERFICIE LORDA SOFFITTA

MQ. 88,32 x 50% X €/mq. 300,00 = ..... €. 13.248,00

### BENE B2:

SUPERFICIE LORDA

MQ. 20,83 x €/mq. 200,00 = ..... €. 4.166,00

TOTALE LOTTO 2..... €. 48.326,00

Abbattimento del 15%..... €. 7.248,90

€. 41.077,10

1/9 di €. 41.077,10 = €.4.564,12

e in c.t. €. 4.564,00

(diconsi euro quattromilacinquecentosessantaquattro/00)

Tutti i valori stimati, si riferiscono a MARZO 2007.

Le altre notizie richiestomi, sono riportate per esteso nella relazione di stima.

Quanto sopra in perfetta fede e serenità di coscienza, rassegno nelle mani della S.V. ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Con Osservanza

l' esperto

arch. Carmine Altobelli

Lucera 19 marzo 2007



## RIEPILOGO

1	Formulazione quesiti	Pag. 1/5
2	Provenienza esecuto, proprietà	Pag. 6
3	Premesse	Pag. 7/8
4	Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione lotto	Pag. 8/10
5	Verifica regolarità edilizia	Pag. 10/11
6	Identificazione catastale	Pag. 11/12
7	a) Identificazione dei beni oggetto della stima ; b) Notizie catastali , c) Descrizione analitica del bene	Pag. 12/19
8	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 20/22
9	Stima del bene	Pag. 23/25

ALLEGATI :

- 1) ATTO DI PROVENIENZA DELL'ESECUTO;
- 2) ATTO DI PROVENIENZA DELL'ESECUTO;
- 3) STRALCIO PLANIMETRICO 1:1000 via Matteotti/via Crucinio;
- 4) RILIEVO FOTOGRAFICO via Matteotti/via Crucinio foto 1 e foto2;
- 5) ATTO DI CITAZIONE PER USUCAPIONE;
- 6) PLANIMETRIA CATASTALE 1:200;
- 7) PLANIMETRIA GENERALE SANNICANDRO G. CO;
- 8) VISURA CATASTALE PER SOGGETTO IN DATA 03/04/2006;
- 9) VISURA CATASTALE PER IMMOBILE IN DATA 05/02/2007;
- 10)STRALCIO PLANIMETRICO 1:1000 part.IIe 1720 e 2268;
- 11)STRALCIO PLANIMETRICO DEL PIANO DI FABBRICAZIONE 1:1.000 ;
- 12)VISURA CATASTALE PER SOGGETTO IN DATA 06/02/2007;
- 13)PLANIMETRIA GENERALE SANNICANDRO G. CO;
- 14)RILIEVO FOTOGRAFICO via San Cristoforo Lotto 1- BENE A foto 3 e foto 4;
- 15)RILIEVO FOTOGRAFICO via San Cristoforo Lotto 1- BENE A1 foto 5 e foto 6;
- 16)RILIEVO FOTOGRAFICO via Zaccagnino Lotto 2- BENE B foto 7 e foto 8;
- 17)RILIEVO FOTOGRAFICO via Zaccagnino Lotto 2- BENE B1 foto 9 e foto 10;
- 18)STRALCIO PLANIMETRICO DEL PIANO DI FABBRICAZIONE 1:2.000 ;
- 19)RICHIESTE DOCUMENTAZIONE UFFICIO URBANISTICA;
- 20)STRALCIO PLANIMETRICO 1:1000 part.IIa 796;
- 21)PLANIMETRIA CATASTALE 1:200;
- 22)RILIEVO FOTOGRAFICO via San Cristoforo Lotto 1- BENE A foto11 e foto12;
- 23)RILIEVO APPARTAMENTO BENE A E BOX BENE A1 via San Cristoforo Lotto 1- ;
- 24) CALCOLO SUPERFICI;
- 25)PLANIMETRIA RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1, via San Cristoforo;

FOTO "a" e "b";

FOTO "c" e "d";

FOTO "e" e "f";

RILIEVO APPARTAMENTO BENE B via Zaccagnino, n°2 Lotto 2- ;

CALCOLO SUPERFICI;

PLANIMETRIA RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 2, via Zaccagnino, n°2;

FOTO "g" e "h";

FOTO "i" e "l";

FOTO "m" e "n";

FOTO "o" e "p";

RILIEVO E CALCOLO SUPERFICI BOX BENE B1 via FRACCACRETA Lotto 2 ;

RISULTATO DELL'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI LOTTO 1 ;

RISULTATO DELL'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI LOTTO 2 ;

COPIE COMUNICAZIONI ALLE PARTI;

RICHIESTA INTERVENTO FORZA PUBBLICA;

COPIE COMUNICAZIONI ALLE PARTI;

FOTOCOPIE BUSTE RACCOMANDATE NON RITIRATE;

RILIEVI PLANIMETRICI;

VERBALI DI SOPRALUOGO ;

ATTESTAZIONE TRASMISSIONE ALLE PARTI COPIA DELLA PERIZIA

CD CONTENENTE : file PERIZIA;

file RILIEVI PLANIMETRICI;

file RILIEVO FOTOGRAFICO

SPECIFICA DELLE SPESE E COMPETENZE .