

TRIBUNALE CIVILE di LUCERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 152/2011 R.G.E.

Creditore procedente: **BANCA DEL PIEMONTE S.p.A.**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E. Dott.ssa G. STANO

C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO

INDICE

Premessa e disposizioni poste dal G.E.	pag. 3
1. RISPOSTA AL QUESITO N°1.....	pag.12
2. RISPOSTA AL QUESITO N°2.....	pag.18
2.1. Formazione dei Lotti.....	pag.18
2.2. Regolarità edilizia.....	pag.20
2.3. Identificazione e regolarità catastale.....	pag.24
2.4. Provenienza.....	pag.26
ELENCO ALLEGATI.....	pag.27

PREMESSA E DISPOSIZIONI POSTE DAL G.E.

In data **11/01/2012** lo scrivente, ing. Michele Del Mastro veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da Banca del Piemonte S.p.A., contro il debitore.

In data **17/01/2012**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente le seguenti disposizioni:

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 di 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 abitativo 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.47/85, 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:

- a) **L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) La **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (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 all'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e

per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- c) *Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- d) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal **debitore** (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da **terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio**; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;*
- e) *I **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, 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, sull'esistenza o meno dei seguenti oneri e vincoli:*

per vincoli che restano 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 vincoli e 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 e 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;*

f) **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, 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 diverse 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;

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 no 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

- 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 del 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 file:*

- *File contenente la perizia relativa al singolo lotto, **con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore** (indicaz.: Perizia);*
- *File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim.);*
- *File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: Foto);*

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

8. 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 alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

- 10. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza;**
- 11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad es. il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne 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 sul 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.

La S.V. assegnava termine per il deposito dell'elaborato peritale.

1. RISPOSTA AL QUESITO N°1

Previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore procedente ed in particolare degli atti di pignoramento, lo scrivente procedeva ai dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio per l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore procedente, nonché dagli accertamenti effettuati, si evince quanto segue:

- Gli immobili identificati al NCEU al Foglio 59 p.lla 437 subb. 1-2-4, insistono sul terreno identificato nel NCT al Foglio 59 p.lla 437; tale particella (superficie ha 0.20.58) deriva, per variazione geometrica del 08/11/1993 n.2158.1/1993, dalla particella 238 (superficie ha 0.10.29) e in tale variazione è stata soppressa la particella 236 (superficie ha 0.10.29), entrambi esistenti dall'attivazione dell'Impianto Meccanografico del 01/12/1977;
- Con atto di compravendita per notaio Enrico Cassano, del 07/09/1977 repertorio n.162199/16407, trascritto a Lucera il 09/09/1977 ai numeri 6176 del Registro Generale e 345454 del Registro Particolare, i sig.ri (...omissis....) vendevano ai sig.ri (...omissis....), gli immobili identificati al foglio 59 p.lle 236-238 (ex 109/b);
- Con atto di asservimento per notaio Enrico Cassano, del 05/10/1977 repertorio n.162309/16457, trascritto a Lucera il 17/10/1977 ai numeri 7155 del Registro Generale e 346265 del Registro Particolare, i sig.ri (...omissis....), asservivano, tra gli altri, i terreni identificati al foglio 59 p.lle

236-238 (ex 109/b), al fine della realizzazione di un capannone uso deposito mezzi e attrezzi agricoli ed una casa rurale;

- Con atto di compravendita per notaio Enrico Cassano, del 02/03/1978 repertorio n. 162866/16743, trascritto a Lucera il 15/03/1978 ai numeri 2044 del Registro Generale e 349503 del Registro Particolare, i coniugi (...omissis...), vendevano ai sig.ri (...omissis...),, gli immobili identificati al foglio 59 p.lle 236-238 (ex 109/b);
- Con atto di compravendita per notaio Enrico Cassano, del 15/05/1980 repertorio n.165798/18383, trascritto a Lucera il 03/06/1980 ai numeri 4548 del Registro Generale e 367299 del Registro Particolare, i sig.ri (...omissis...), vendevano ai sig.ri (...omissis...),, gli immobili identificati al foglio 59 p.lle 236-238 (ex 109/b).
- Con successione testamentaria (atto per causa di morte) del 30/03/1999, rep.n.410/188/1 trascritto a Lucera il 13/08/2001 ai numeri 7117 del Registro Generale e 5890 del Registro Particolare, al sig. (...omissis...) (per la quota di 1/2) succedevano:
 - La sig.ra (...omissis...) per la quota pari ai 2/12 degli immobili identificati al F.59 p.lle 1-2-3-4 (divenendo così proprietaria di 8/12);
 - La sig.ra (...omissis...) per la quota pari ai 1/12 degli immobili identificati al F.59 p.lle 1-2-3-4;
 - Il sig. (...omissis...) per la quota pari ai 1/12 degli immobili identificati al F.59 p.lle 1-2-3-4;
 - La sig.ra (...omissis...) per la quota pari ai 1/12 degli immobili identificati al F.59 p.lle 1-2-3-4;
 - Il sig. (...omissis...) per la quota pari ai 1/12 degli immobili identificati al F.59 p.lle 1-2-3-4;

- Con successione testamentaria (atto per causa di morte) del 31/03/1999, rep.n.410/188/1 trascritto a Lucera il 13/08/2001 ai numeri 7118 del Registro Generale e 5891 del Registro Particolare, alla sig.ra (...omissis....) (per la quota di 8/12) succedevano:
 - La sig.ra (...omissis....) per la quota pari ai 8/48 degli immobili identificati al F.59 p.lle 1-2-3-4 (divenendo così proprietaria di 1/4);
 - Il sig. (...omissis....) per la quota pari ai 8/48 degli immobili identificati al F.59 p.lle 1-2-3-4 (divenendo così proprietario di 1/4);
 - La sig.ra (...omissis....) per la quota pari ai 8/48 degli immobili identificati al F.59 p.lle 1-2-3-4 (divenendo così proprietaria di 1/4);
 - Il sig. (...omissis....) per la quota pari ai 8/48 degli immobili identificati al F.59 p.lle 1-2-3-4 (divenendo così proprietario di 1/4);
- Con atto di compravendita per notaio Stefano Bertani, del 14/01/2005 repertorio n.98649/11097 del 14/01/2005, trascritto il 31/01/2005 ai numeri 897 del Registro Generale e 711 del Registro Particolare, il debitore acquistava:
 - La quota pari ai 3/4 dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Torremaggiore al F.59 p.lla 437 sub.4, dai sig.ri (...omissis....) (quota 1/4), (...omissis....) (quota 1/4), (...omissis....) (quota 1/4);
 - La quota pari ai 3/8 dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Torremaggiore al F.59 p.lla 437 sub.5, dai sig.ri (...omissis....) (quota 1/8), (...omissis....) (quota 1/8), (...omissis....) (quota 1/8);
 - La quota pari ai 3/8 dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Torremaggiore al F.59 p.lla 437 sub.1, dai sig.ri (...omissis....) (quota 1/8), (...omissis....) (quota 1/8), (...omissis....) (quota 1/8);
- Con atto di compravendita-rettifica per notaio Stefano Bertani, del 16/04/2007 repertorio n.103653/13219 del 16/04/2007, trascritto il

23/04/2007 ai numeri 3637 del Registro Generale e 2540 del Registro Particolare, a integrazione e rettifica del precedente atto del 14/01/2005, si riconosceva che il debitore acquistava:

- La quota pari ai 3/8 dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Torremaggiore al F.59 p.lla 437 sub.2, dai sig.ri (...omissis....) (quota 1/8), (...omissis....) (quota 1/8), (...omissis....) (quota 1/8);
- L'immobile identificato al foglio 59 p.la 437 sub.4 (per la quota parte pari a 3/4) è stato oggetto di iscrizione di ipoteca legale, in data 17/12/2006 rep.n.144160/110 registrato in data 04/01/2007 ai numeri 132 del Registro Generale e 18 del Registro Particolare, a favore di UNIRISCOSSIONI S.p.A., contro il debitore.
- Gli immobili identificati al:
 - foglio 59 p.la 437 sub.4 (per la quota parte pari a 3/4);
 - foglio 59 p.la 437 sub.1 (per la quota parte pari a 3/8);
 - foglio 59 p.la 437 sub.2 (per la quota parte pari a 3/8)sono stati oggetto di iscrizione di ipoteca giudiziale, come da atto giudiziario del 19/03/2010, iscritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24/03/2010 ai nn. 2543/330, a favore di "BANCA DEL PIEMONTE S.p.A." contro il debitore.
- Gli immobili identificati al:
 - foglio 59 p.la 437 sub.4 (per la quota parte pari a 3/4);
 - foglio 59 p.la 437 sub.1 (per la quota parte pari a 3/8);
 - foglio 59 p.la 437 sub.2 (per la quota parte pari a 3/8)sono stati oggetto di pignoramento immobiliare, come da atto giudiziario del 16/06/2011, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 13/09/2011 ai nn. 7674/5775, a favore di "BANCA DEL PIEMONTE S.p.A." contro il debitore.

Con riferimento ai lotti di vendita, meglio specificati al successivo paragrafo, le rispettive quote di proprietà del debitore, sono di seguito specificate:

LOTTO 1

Abitazione di tipo economico al piano primo identificato al N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore al foglio 59 p.lla 437 sub.4 (**per la quota parte pari a 3/4**). Si specifica che la restante quota pari a 1/4 è di proprietà della sig.ra (...omissis...).

LOTTO 2

Magazzino e locale deposito al piano terreno identificato al N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore al foglio 59 p.lla 437 sub.1 (**per la quota parte pari a 3/8**). Si specifica che la restante quota è di proprietà della sig.ra (...omissis...) (per la quota pari a 2/8) nonché della sig.ra (...omissis...) (per la quota pari a 3/8).

LOTTO 3

Magazzino e locale deposito al piano terreno identificato al N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore al foglio 59 p.lla 437 sub.2 (**per la quota parte pari a 3/8**). Si specifica che la restante quota è di proprietà della sig.ra (...omissis...) (per la quota pari a 2/8) nonché della sig.ra (...omissis...) (per la quota pari a 3/8).

Infine si specifica che ai suddetti immobili si accede tramite cortile interno comune, identificato al N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore al foglio 59 p.lla 437 sub.5. Tale cortile, a cui si accede tramite cancello di ingresso, confina:

- con la strada comunale Torremaggiore-Lucera;

Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

- con il fondo identificato al catasto terreni del Comune di Torremaggiore al foglio 59 p.lla 166;
- con il fondo identificato al catasto terreni del Comune di Torremaggiore al foglio 59 p.lla 109;
- con il fondo identificato al catasto terreni del Comune di Torremaggiore al foglio 59 p.lla 108.

2. RISPOSTA AL QUESITO N°2

Previo esame degli atti del procedimento ed accesso presso i pubblici uffici, lo scrivente, con avviso del **20/01/2012** (v. allegato "D/1"), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **04/02/2012**. In tale occasione non si è potuto dar luogo all'inizio delle operazioni a causa delle avverse condizioni atmosferiche, come da comunicazione del 03/02/2012 (v. allegato "D/1"). Successivamente, con ulteriore avviso del **08/02/2012** (v. allegato "D/1"), lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **11/02/2012**; in tale occasione, recatosi nel Comune di Torremaggiore (FG), aveva la presenza del sig. (...omissis...), cognato del debitore. Nessuno era presente in rappresentanza dei creditori procedenti. In tale circostanza, e in prosecuzione il giorno **13/02/2012**, lo scrivente visionava i beni oggetto della presente procedura effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici, contestualmente veniva redatto idoneo verbale di sopralluogo (v. allegato "D/2"), letto e sottoscritto dagli intervenuti.

2.1 **Formazione dei lotti**

Tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione, dotazione e distribuzione, lo scrivente ritiene che i beni oggetto della presente procedura esecutiva possano essere divisi **in tre lotti distinti**:

LOTTO 1

Quota pari a 3/4 della U.I. sita in Torremaggiore (FG) specificatamente:
Abitazione in primo piano sita nel Comune di Torremaggiore alla c.da Ferrante riportata al N.C.E.U. al foglio 59 p.lla 437 sub.4 (v. allegato "A"), con accesso da scala esterna, sviluppante 145 mq di superficie netta coperta e 175 mq di superficie lorda coperta oltre a 67 mq di superficie scoperta, confinante con spazio comune (di cui in seguito).

LOTTO 2

Quota pari a 3/8 della U.I. sita in Torremaggiore (FG) specificatamente:
Magazzino e locale deposito al piano terra sito nel Comune di Torremaggiore alla c.da Ferrante riportata al N.C.E.U. al foglio 59 p.IIIa 437 sub.1 (v. *allegato "B"*), con accesso da portico, sviluppante 151 mq di superficie netta coperta e 175 di superficie lorda coperta, confinante con spazio comune (di cui in seguito).

LOTTO 3

Quota pari a 3/8 della U.I. sita in Torremaggiore (FG) specificatamente:
Magazzino e locale deposito al piano terra sito nel Comune di Torremaggiore alla c.da Ferrante riportata al N.C.E.U. al foglio 59 p.IIIa 437 sub.2 (v. *allegato "C"*), con accesso da portico, sviluppante 151 mq di superficie netta coperta e 175 di superficie lorda coperta, confinante con spazio comune (di cui in seguito).

Tutti e tre i lotti risultano confinati all'interno di uno spazio comune recintato e confinante con la strada comunale Torremaggiore-Lucera; con il fondo identificato al catasto terreni del Comune di Torremaggiore al foglio 59 p.IIIa 166; con il fondo identificato al catasto terreni al foglio 59 p.IIIa 109; con il fondo identificato al catasto terreni al foglio 59 p.IIIa 108.

Per una più dettagliata ed analitica descrizione degli immobili costituenti i Lotti in esame, lo scrivente rimanda ai fascicoli "Relazione di stima Lotto.....", allegati rispettivamente con le lettere "A"- "B"- "C".

2.2 Regolarità edilizia

Lo scrivente, al fine di accertare la regolarità edilizia degli immobili pignorati, preliminarmente inviava al Comune di Torremaggiore (FG) apposite richieste contenenti istanze di accesso agli atti presenti presso l'UTC (v. allegato "E").

Nei giorni 26.01.2012, 30.01.2012 e 28.02.2012 il sottoscritto si recava presso l'UTC di Torremaggiore (FG), dove reperiva gli atti richiesti e resi disponibili (v. allegato "E").

Queste le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- C.E. n.86 del 21.04.1978 (v. allegato "E/1");
- D.I.A. prot.nr. 16936 del 27.11.1998 (v. allegato "E/2");
- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria prot.nr.9872 del 21.06.2005 (v. allegato "E/3") e successiva risposta del Comune di Torremaggiore prot.nr.17062 del 24/10/2005 (v. allegato "E/4").

Inoltre a seguito di specifica richiesta del sottoscritto, il Comune di Torremaggiore comunicava che non si è potuto completare l'iter istruttorio della pratica edilizia e che quindi non risulta essere stato rilasciato alcun Permesso di Costruire in sanatoria (v. allegato "E/5")

Dall'esame delle pratiche edilizie e dei relativi elaborati risulta che:

- Con la concessione edilizia n.86 del 21.04.1978 veniva autorizzata, ai sig.ri (...omissis...), la costruzione di un fabbricato rurale, aventi le dimensioni in pianta di mt.14,00 x mt.23,00, con un'altezza del fabbricato pari a mt.7,90; tale costruzione, nel progetto originario, prevedeva: un piano terra adibito a rimessa di mezzi e attrezzi agricoli di dimensioni mt.14,00 x 28,00, con altezza utile di mt.4,30; un primo piano adibito ad abitazione rurale, le cui dimensioni in pianta erano previste pari a mt.14,00 x 23,00 e altezza utile di mt.3,00. E' da evidenziare che in base

a tale titolo autorizzativo la copertura doveva essere a terrazzo e il vano scala per l'accesso al piano superiore era previsto all'interno dello stabile.

- Con Denuncia di Inizio attività prot.nr. 16936 del 27.11.1998, a nome della sig.ra (...omissis...), sono stati denunciati i lavori di realizzazione di una recinzione, lungo il confine del cortile interno su cui insiste tale fabbricato.
- Con istanza prot.nr.9872 del 21.06.2005 la sig.ra (...omissis...) richiedeva Permesso di Costruire in Sanatoria; a tale richiesta veniva allegata una Relazione Tecnica a firma del geom. (...omissis...), dalla quale si evince che sul fabbricato in questione erano state eseguite alcune opere difformi rispetto alla concessione edilizia originaria; in particolare, pur restando invariata la sagoma del fabbricato rispetto a quella progettata, le scale di accesso al primo piano sono state realizzate all'esterno del fabbricato, mentre erano previste al suo interno; tale variazione faceva aumentare i volumi abitativi pur rientrando in quelli disponibili al momento della concessione: infatti dei 3589,50 mc. disponibili dall'asservimento venivano realizzati soltanto 2590 mc. Altra difformità consisteva nella copertura realizzata, ovvero tetto a due falde con sottotetto impraticabile, in luogo della copertura a terrazzo originariamente progettata: tale copertura in realtà non modificava i volumi, ma solo l'aspetto estetico del fabbricato. Infine i prospetti risultavano ovviamente variati, anche per l'apertura di altro vano finestra e sostituzione di alcune finestre in vano porta-finestra

A tale richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, il Comune di Torremaggiore, con lettera prot.nr.17062 del 24/10/2005, richiedeva integrazioni documentali, tra cui:

- Titolo di proprietà dell'intera superficie interessata dall'intervento;
- Dichiarazione in merito al rispetto della Legge 13/89;
- Comunicazione dell'avvenuto deposito dei calcoli strutturali presso la Regione-Ufficio del Genio Civile;
- Relazione tecnica contenente la verifica della cubatura ammissibile in base all'atto di vincolo già stipulato;
- Elaborato grafico indicante l'ubicazione del fabbricato (planimetria generale, nonché stralcio del PRG vigente) e verifica dell'ubicazione originariamente assentita;
- Fotografie della costruzione

A seguito di tale richiesta di integrazione, il Comune di Torremaggiore non ha ricevuto le documentazioni richieste.

Dai sopralluoghi effettuati, inoltre, il sottoscritto CTU, ha potuto appurare che nel frattempo sono state eseguite altre opere abusive, quali:

- Realizzazione di un portico al piano terra antistante l'ingresso ai due depositi, delle dimensioni pari a mt.14,00 x mt.3,90, e sottostante la veranda al primo piano;
- Realizzazione di un ballatoio in prosecuzione della scala esterna di accesso al piano primo;
- Realizzazione di una veranda retrostante, delle dimensioni pari a mt.7,00 x mt.3,00, e collegata al ballatoio di cui sopra;
- Realizzazione, all'interno dei due depositi al piano terra, di soppalchi delle dimensioni pari a mt.6,00 x mt.4,00 e dell'altezza di 2,44 mt.;
- Sostituzione di alcune finestre in porta-finestre.

Come già detto in precedenza, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto, il Comune di Torremaggiore comunicava che non si è potuto

completare l'iter istruttorio della pratica edilizia e che quindi non risulta essere stato rilasciato alcun Permesso di Costruire in sanatoria.

Inoltre, è da evidenziare che dall'esame della documentazione da parte del sottoscritto, si è potuto evincere che il fabbricato in questione ricade in una area tipizzata dal PAI Puglia vigente come Area di Pertinenza Fluviale (entro i 150 m dal reticolo idrografico).

Per le aree di pertinenza fluviale le NTA del PAI all'art.10 prevedono che *“sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, a condizione che venga preventivamente verificata la sussistenza delle condizioni di sicurezza idraulica, come definita all'art. 36, sulla base di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica subordinato al parere favorevole dell'Autorità di Bacino. “.*

Quindi visto e considerato che è necessario eseguire uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica da sottoporre a parere preventivo dell'AdB, a priori non è possibile affermare se l'intervento è ammissibile o meno per tale area.

Resta comunque la possibilità di mettere in sicurezza da un punto di vista idraulico l'area di interesse con opere strutturali in corrispondenza dei reticoli idrografici interessati.

Alla luce di quanto sopra esposto, il fabbricato in questione dovrebbe essere portato nelle condizioni originariamente previste, mentre la sanabilità è subordinata alla presentazione di apposito progetto all'Autorità di Bacino della Regione Puglia per la realizzazione di opere di mitigazione da rischio idraulico.

Infine risulta chiaro che l'eliminazione di tali difformità e/o le eventuali opere connesse all'ottenimento del parere da parte dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia, incidono significativamente sul valore complessivo degli immobili pignorati.

Agli atti dell'UTC di Torremaggiore, **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.**

2.3 Identificazione e regolarità catastale

Lo scrivente ha accertato la rispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si riportano i dati catastali dei beni pignorati.

LOTTO 1

Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG)

F.59 p.IIIa 437 sub.4 (v. allegato "A/b")

Categoria A/3 – classe 3 – consistenza 7,5 vani – rendita €542,28

Indirizzo: Contrada Ferrante n. KM.0,5 piano: T-1

Utilità Comuni: Foglio 59 p.IIIa 437 sub.5

Ditta: (...omissis...) "Proprietà per 1/4"; debitore "Proprietà per 3/4".

LOTTO 2

Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG)

F.59 p.IIIa 437 sub.1 (v. allegato "B/b")

Categoria C/2 – classe 1 – consistenza 156 m² – rendita €394,78

Indirizzo: Contrada Ferrante n.KM.0,5 piano T

Utilità Comuni: Foglio 59 p.IIIa 437 sub.5

Ditta: (...omissis...) "Enfiteusi per 3/8"; (...omissis...) "Enfiteusi per 2/8"; debitore "Enfiteusi per 3/8"; Comune di Torremaggiore per "Diritto del concedente per 1/1".

LOTTO 3

Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG)

F.59 p.IIIa 437 sub.2 (v. allegato "C/b")

Categoria C/2 – classe 1 – consistenza 156 m² – rendita €394,78

Indirizzo: Contrada Ferrante n.KM.0,5 piano T

Utilità Comuni: Foglio 59 p.IIIa 437 sub.5

Ditta: (...omissis....) "Enfiteusi per 3/8"; (...omissis....) "Enfiteusi per 2/8"; debitore "Enfiteusi per 3/8"; Comune di Torremaggiore per "Diritto del concedente per 1/1".

Lo scrivente provvedeva a reperire lo stralcio del foglio di mappa catastale Comune di Torremaggiore n.59 nonché le planimetrie catastali delle tre UU.II. (v. allegati "A/b/3" "B/b/3" "C/b/3").

Precisa che:

1. con riferimento alla p.lla 437/4 F.59 (appartamento in primo piano) non vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, con riferimento alla finestra presente nel vano cucina, alla finestra-balcone presente nel vano letto 3, e alla finestra presente nel ripostiglio.
2. con riferimento alla p.lla 437/1 F.59 (deposito al piano terra) non vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, con riferimento alla mancanza di una finestra, alla presenza di un soppalco e alla presenza di portico antistante l'accesso a tale deposito;
3. con riferimento alla p.lla 437/2 F.59 (deposito al piano terra) non vi è rispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi, con riferimento alla mancanza di una finestra, alla presenza di un soppalco e alla presenza di portico antistante l'accesso a tale deposito;

2.4 Provenienza

- Atto di compravendita per notaio Stefano Bertani, del 14/01/2005 repertorio n.98649/11097 del 14/01/2005, trascritto il 31/01/2005 ai numeri 897 del Registro Generale e 711 del Registro Particolare
- Atto di compravendita-rettifica per notaio Stefano Bertani, del 16/04/2007 repertorio n.103653/13219 del 16/04/2007, trascritto il 23/04/2007 ai numeri 3637 del Registro Generale e 2540 del Registro Particolare, a integrazione e rettifica del precedente atto del 14/01/2005

ELENCO ALLEGATI

- A - Relazione di stima Lotto 1**
- B - Relazione di stima Lotto 2**
- C - Relazione di stima Lotto 3**
- D - Atti:** 1) Convocazione sopralluogo con avvisi di ricevimento e report; 2) Verbali di sopralluogo; 3) Attestazione di invio perizia al creditore procedente.
- E - Documentazione urbanistica:** 1) C.E. n.86 del 21/04/1978, relazione tecnica ed elaborato grafico; 2) D.I.A. prot.nr. 16936 del 27/11/1998; relazione tecnica ed elaborato grafico; 3) Domanda di permesso di costruire in sanatoria prot.nr. 9872 del 21/06/2005, relazione tecnica ed elaborato grafico; 4) Richiesta di integrazione da parte del Comune di Torremaggiore prot.nr. 17062 del 24/10/2005; 5) Comunicazione del Comune di Torremaggiore prot.nr. 1371 del 26/01/2012 non completamento iter rilascio C.E. in sanatoria.
- F - CD Rom** contenente: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio; 1a) Perizia Lotto 1; 1b) Perizia Lotto 2; 1c) Perizia Lotto 3; 2a) Planimetria Lotto 1; 2b) Planimetria Lotto 2; 2c) Planimetria Lotto 3; 3a) Fotografie Lotto 1; 3b) Fotografie Lotto 2; 3c) Fotografie Lotto 3.

Con quanto su esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

Lucera, 05 marzo 2012

L'Esperto
Ing. Michele DEL MASTRO