



STUDIO TECNICO

Ing. Leonardo Pio Rosiello Via Umberto I n. 421 71029 Troia (FG)

Cod. Fisc. RSL LRD 83815 D643N Part. IVA: 03845170715

Tel. - Fax 0881/970056 Cell. 340 6625654 email: leonardopio.rosiello@impres.it - rosietto.leonardopio@tiscali.it

TRIBUNALE DI LUCERA (FG)

ILL.MO G.E. F. MARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 166/2012 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSA DA

"OLIMPIA SPLENDID S.p.A."

CONTRO

"PELUSO MARIA INCORONATA", nata a Sannicandro Garganico il 10/02/1968

"PELUSO EMANUELA CARMELA", nata a Sannicandro Garganico il 17/03/1962

"PELUSO GIUSEPPE", nato a Sannicandro Garganico il 13/01/1961

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. - Ing. Leonardo Pio ROSIELLO



Sommario

1. PREMESSA ED ELENCAZIONE DEI QUESITI.....	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	9
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	11
3.1 RISPOSTA QUESITO N° 1.....	11
3.2 RISPOSTA AL QUESITO N° 2.....	13
Formazione lotto.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Certificazione Energetica.....	15
Identificazione catastale.....	15
Regolarità Catastale.....	15
3.3 RISPOSTA QUESITO N° 3.....	17
Elencazione ed individuazione dei beni oggetto di stima.....	19
Descrizione analitica.....	19
Dotazioni condominiali.....	21
Stato di possesso.....	21
Vincoli e oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.....	21
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	22
Altre informazioni per l'acquirente, concernenti.....	23
Valutazione del lotto unico:.....	23

4. CONCLUSIONI	26
5. ELÉNCO ALLEGATI	27

1. PREMESSA ED ELENCAZIONE DEI QUESITI

Con decreto del G.E., dott.ssa G. STANO, il sottoscritto ing. Leonardo Pio Rosiello con studio in Troia (FG), via Umberto I n° 42/l, veniva nominato consulente tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva n° 166/2012 R.G.E. promossa da ——, contro ——, nata a Sannicandro Garganico (FG) il ——, ——, nata a Sannicandro Garganico (FG), —, nato a Sannicandro Garganico (FG), pertanto veniva invitato a presentare giuramento in data 23/05/2013.

Il giorno 23/05/2013, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento davanti al Giudice dott. ssa G. STANO e nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i eseguitato/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 diente 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 per quale quota i nomi dei comproprietari;
2. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al/ai creditore/i precedente/i della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, ove necessario, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei relativi costi, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- c. alla verifica della dotazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art. 6, comma 3 d. lgs. n. 192/2005, come modificano dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006; in mancanza, rediga certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D.M. 26-6-2009 in forza dell'art. 2 ter d. lgs 192/2005 ed indichi le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;
 - d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compreso la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/99, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi alla sua correzione o redazione;
 - e. alla verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; all'indicazione, in caso di difformità, i costi dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento; all'adeguamento in caso di difformità, delle planimetrie allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del G.e.;
3. REDIGA quindi, in fascicoli separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tale 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, 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 eventuale in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tal 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 restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre prescrizioni;
- 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, serviti, 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 (otto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografica esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio 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 il supporto informatico (floppy disk o cd), in tre esemplari distinti contenenti ciascuno i seguenti file:
 - 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 (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 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 tal deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché ad debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
10. INTERVENGA 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 mancati 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 esegutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed incisioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore precedente a pena di decadenza; all'uso 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 ecc.) 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 avverte 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 osservare 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 (segnalatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile perizziando 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Leonardo Pio Rosello, tramite raccomandate A/R, spedite in data 29/05/2013, comunicava alle parti:

- parte debitrice: —— via —— n°14 Sannicandro Garganico (FG), —— via —— n°113 Sannicandro Garganico (FG), —— via —— n°11 Sannicandro Garganico (FG);
- creditore procedente: —— c/o avv. ti —— via —— n°19 lucera (FG);

che le operazioni peritali, sarebbero iniziata il giorno 08/06/2013, sabato, alle ore 10.30, con appuntamento davanti l'immobile oggetto di pignoramento in via —— n.11 nel comune di Sannicandro Garganico (Fg). (v. allegato n.1).

Il sottoscritto, nel giorno e all'ora stabilita, presso l'immobile oggetto di pignoramento in via —— n.11 in Sannicandro Garganico (FG), è stato nevuto dalle signore —— e —— che hanno consentito l'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'effettuazione delle operazioni di rilievo e fotografiche necessarie. Infine veniva redatto idoneo verbale di sopralluogo letto e sottoscritto dagli intervenuti. (v. allegato n.2).

Dall'inizio delle operazioni peritali si riscontra che l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 54 particella 2162 sub 2 cat A/6 piano terra, non è ubicata in via —— n°11 e 11/A, così come indicato nell'atto di pignoramento, ma si trova in via —— nn. 13 e 15 del comune di Sannicandro Garganico (FG). Inoltre, l'immobile pignorato con destinazione d'uso cat. A/6 "abitazione tipo rurale", allo stato attuale viene utilizzato come deposito ed esposizione di oggettistica ed articoli per la casa pertinente ad un'attività commerciale di proprietà del sig.re ——. Le signore —— e —— dichiarano la presenza di un contratto di comodato d'uso gratuito dell'immobile oggetto di pignoramento a favore del sig.re —— titolare della suddetta attività commerciale, non esibito al sottoscritto durante l'inizio delle operazioni peritali. Si è constatato che l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 54 particella 2162 sub 2 cat A/6 è composta da due stanze comunicanti tramite un'apertura di 0,90 m x 2,00 m le quali hanno due accessi indipendenti da via —— ai numeri 13 e 15, si sottolinea che la stanza accessibile da via —— n.15 è comunicante tramite un'apertura delle dimensioni 0,80 m x 1,94 m, con un'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 54 particella 1482 sub 1 di proprietà del sig.ri ——, alla quale si accede in via —— n.16 (v. allegato n.2).

Il fabbricato all'interno del quale è compresa l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si sviluppa su tre livelli: piano terra con doppio accesso in via —— nn. 13 e 15 allo stato attuale è destinato ad una attività commerciale di articoli per la casa, primo e secondo piano allo stato attuale destinato ad abitazione.

Il bene pignorato risulta di proprietà per 1/3 cadavero al sig.ri: ——nato a Sannicandro Garganico (FG) il ——; ——nata a Sannicandro Garganico (FG) il ——; ——nato a Sannicandro Garganico (FG) il —— e non presentava alcuna pianimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio del Catanzaro.

A seguito dell'inizio delle operazioni peritali in data 27/06/2013 il sottoscritto CTU ha presentato relazione al giudice nella quale si manifestava lo stato dei luoghi (v. allegato n.4). L'8mo giudice a seguito della relazione ha

ritenuto opportuno sentire le parti ed ha fissato la comparsione delle stesse per il 19/09/2013 sospendendo le operazioni perituali.

All'udienza del 19/09/2013, l'illmo giudice ha autorizzato il sottoscritto CTU alla predisposizione dell'aggiornamento della planimetria catastale e ha ordinato il creditore precedente di modificare l'atto di pignoramento aggiornando i numeri civici (v. allegato n.5).

Il sottoscritto CTU in data 11/12/2013 ha provveduto alla predisposizione della documentazione necessaria per l'aggiornamento della planimetria catastale e dei numeri civici (v. allegato n.6).

Dall'aggiornamento catastale e dall'atto di pignoramento si rinviene che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distinta al N.C.E.U. al foglio 54 particella 2162 sub 10 cat A/8 piano terra, ed è ubicata in via _____ nn°13 e 15 nel comune di Sannicandro Garganico (FG).

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 RISPOSTA QUESITO N° 1

CONTROLLI la corrispondenza tra i/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo ai/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accertati se esso 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 donee causa antenere ai suddetti vent'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 per quale quota i nomi dei co-proprietari;

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, ritirati in Cancelleria il 23/05/2013 giorno del giuramento, aver avuto accesso all'immobile pignorato, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate per l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

In particolare, dal controllo della documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore precedente, vista la certificazione notarile agli atti, si è potuto risalire a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, con l'indicazione dei relativi atti.

A seguito dei controlli decritti in precedenza, il sottoscritto CTU ha potuto stabilire che vi è corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati. Pertanto la proprietà del bene oggetto del pignoramento appartiene a:

LOTTO UNICO A

—nata a San Nicandro Garganico (PG) - proprietà per 1/3; —nata a San Nicandro Garganico (PG) 4 —— proprietà per 1/3; —nata a San Nicandro Garganico (PG) 4 —— proprietà per 1/3 del seguente immobile:

- Unità immobiliare per civile abitazione sita in San Nicandro Garganico (PG), via —— nn. 13-15, piano Terra, nel vigente Catasto Fabbriano al Foglio n. 54 p.la 2162 sub. 10, categoria A/4, classe 2, consistenza vari 2,5 – Rendita Catastale €. 81,34.

STORIA IPOTECARIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

- L'immobile pignorato, è pervenuto alla parte esecutata sign. —nata a San Nicandro Garganico (PG) ——, —nata a San Nicandro Garganico (PG) il ——, —nata a San Nicandro Garganico (PG) il ——, per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di compravendita del 04/03/1994 eseguito dal notaio dott. Matteo Torelli, Valtura n. 4988/1/1994 in atti del 11/12/2000 (protocollo n. 155724), Repertorio n. 17208.
- L'immobile pignorato, è pervenuto alla sign. —nata a San Nicandro Garganico (PG) il —— proprietà per 1000/1000 fino al 04/03/1994, con atto pubblico del 06/04/1993 Valtura n. 6580/2/1993 in atti del 15/04/1998 eseguito dal notaio dom. Matteo Torelli, Repertorio n. 16095.

- c) L'immobile pignorato, è pervenuto alle signore —————nata a Sannicandro Garganico (FG) il ————— Proprietà per 1/3 fino al 06/04/1993; —————nata a Sannicandro Garganico (FG) il ————— Proprietà per 1/3 fino al 06/04/1993; —————nata a Sannicandro Garganico (FG) il ————— Proprietà per 1/3 fino al 06/04/1993, per successione in conseguenza della morte del sig. —————nato a Sannicandro Garganico (FG) il —————, denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/07/1990 trascrizione n. 78 1/1993 in acto dal 15/04/1998 registrazione: ur sede: San Severo volume: 180 n. 5 del 13/02/1991 denuncia di successione.

FORMALITA' PREGUDIZIATIVE SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

A seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal sottoscritto CTU, previa autorizzazione dell'ill.mo Giudice in sede di udienza del 19/09/2013, l'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 54 partecilla 2162 sub 10 non presenta trascrizioni e iscrizioni allo stato attuale (v. allegato n. 3).

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 54 partecilla 2162 sub 2, situazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento antecedente l'aggiornamento catastale eseguito dal sottoscritto CTU, presenta le seguenti iscrizioni e trascrizioni (v. allegato n. 3).

A. ISCRIZIONI

- L'immobile oggetto di Eseguizione Immobiliare, è gravato da ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta a Lucera il 12/12/2013 - Registro Particolare 754 Registro Generale 9875 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 7936 del 05/11/2013 (v. allegato n. 3).

B. TRASCRIZIONI

- L'immobile pignorato è gravato da ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE del 08/01/1993 - registro particolare 78 Registro Generale 108, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/180 del 13/02/1993 (v. allegato n.3).
- L'immobile pignorato è gravato da ATTO TRA VIVI - DIVISIONE del 03/05/1993 - registro particolare 2392 Registro Generale 2336, Pubblico Ufficiale TORELLI MATTEO Repertorio 16095 del 06/04/1993 (v. allegato n.3).
- L'immobile pignorato è gravato da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 01/04/1994 - registro particolare 1894 Registro Generale 2336, Pubblico Ufficiale TORELLI MATTEO Repertorio 17208 del 04/03/1994 (v. allegato n.3).
- L'immobile pignorato è gravato da verbale di pignoramento del 01/03/2012 - registro particolare 5901 Registro Generale 7208, trascritto presso Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 1061 del 20/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE , VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili siti in SANNICANDRO GARGANICO (v. allegato n.3).

3.2 RISPOSTA AL QUESITO N° 2

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

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, ove necessario, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei relativi costi, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Esecutore;
- 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 esentato col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costituito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sonato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2003 n. 380 e 40, comma 6 delle L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. alla verifica della dattazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione dello stesso ex art. 6, comma 3 d. lgs. n. 292/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006. In mancanza, rediga certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D.M. 26.6.2009 in forza dell'art. 2 ter d. lgs 292/2005 ed indichi le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;
- d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compreso la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1248/29, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di differenza o mancanza di ulteriore planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi alla sua correzione o restituzione;
- e. alla verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; all'indicazione, in caso di differenza, i costi dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'erogazione del decreto di trasferimento; all'adeguamento in caso di differenza, delle planimetrie allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del G.e.;

Come innanzi precisato, il sottoscritto CTU, con avviso del 29/05/2013 (v. allegato n.1), fissava l'inizio delle operazioni penitee per il giorno 08/06/2013. Nel giorno e all'ora stabilita, in assenza del creditore procedente, si recava presso l'immobile pignorato ove le signore ————— e ————— consentivano l'accesso e la effettuazione delle operazioni di rilievo e fotografiche ritenute necessarie. Infine veniva redatto idoneo verbale di sopralluogo letto e sottoscritto dagli intervenuti. (v. allegato n.2)

Formazione lotto

Considerata la tipologia, l'ubicazione e la consistenza del bene pignorato, visto lo stato dei luoghi, vista la suddivisione attuale esistente degli spazi interni, si è ritenuto opportuno mantenere inalterato, senza frazionamenti, il bene stesso in modo tale da avere un unico lotto formato da:

LOTTO UNICO A di proprietà del sig.r.c. —————nato a Sannicandro Garganico (FG) il ————— proprietà per 1/3; —————nato a Sannicandro Garganico (FG) il ————— proprietà per 1/3; —————nato a Sannicandro Garganico (FG) il ————— - proprietà per 1/3, dell'unità immobiliare per civile abitazione sita in Sannicandro Garganico (FG).

via —— nn° 13-15, piano terra, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio n. 54 p.Ila 2162 sub. 10, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani – Rendita Catastale €. (81,34) (v. allegato n.7).

Regolarità edilizia

Il sottoscritto CTU, al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato, preliminarmente presentava in data 15/06/2013, al Comune di Sannicandro Garganico Ufficio Tecnico – Settore Urbanistico, apposta richiesta di accesso agli atti presso l' U.T.C. (v. allegato n.8).

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sannicandro Garganico, lo stabile dove è presente l'unità immobiliare oggetto di pignorato, è stato oggetto di un progetto di sopraelevazione di un primo piano realizzata con Concessione Edilizia del 13/04/1959 a nome del signe ——. Tale intervento è documentato da un certificato di agibilità del 16/05/1961 rilasciato dal comune di Sannicandro Garganico. Le opere per la realizzazione del primo piano non hanno modificato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento la quale è localizzata al piano terra.

Dalla verifica della coincidenza tra ciò che è stato avvenuto con i titoli abitativi sopra descritti rilasciati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico e ciò che è stato in concreto realizzato, è emerso che l'immobile, in cui fa parte il bene pignorato è sostanzialmente conforme alla Concessione edilizia del 13/04/1959, nel senso che non sono stati realizzati aumenti di superficie o di volumetria.

Occorre precisare in ogni caso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento localizzata al piano terra con doppio accesso in via —— n.13 e n.15 ha subito una ristrutturazione interna, che ha modificato in parte la distribuzione degli ambienti interni, rispetto alla planimetria depositata relativa alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico (v. allegato n.8).

Dal raffronto tra la planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico e l'attuale stato dei luoghi, riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto C.T.U. (a. allegato n.9), si riscontra una differenza consistente nelle seguenti opere:

- A. realizzazione di un nuovo tramezzo e la conseguente creazione di un bagno sul lato nord adiacente via —— (v. allegato n.9);

Per tali modifiche, riconducibili ad interventi subordinati a denuncia d'inizio attività/S.C.I.A. di cui art. 22 comma 1 e 3 lettera a) e art. 23 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 del Testo Unico dell'Edilizia, non è stata prodotta alcuna istanza di denuncia d'inizio attività e documentazione tecnica all'ufficio competente.

In definitiva, si è riscontrato che l'immobile al piano terra allo stato attuale è stato oggetto di lavori edili configurabili tra la casistica di interventi eseguiti in assenza o in differenza dalla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, sanabili ai sensi dell'art. 36 comma 1 e art. 37 comma 4 e 6, che cita "qualora l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento, versando la somma, non superiore a €.

5164,00 e non inferiore a €. 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".

Certificazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è dotata di attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione dell'A.P.E. relativa alla suddetta unità immobiliare dalla quale si evince che l'immobile è caratterizzato dalla classe energetica globale "G" (v. allegato n. 11).

Dal sopralluogo effettuato in data 08/06/2013, si stima un costo per adeguamento dei beni alla disciplina sul risparmio energetico pari a circa €. 6.000,00 (seimila,00), consistente nella sostituzione delle porte esistenti, nella realizzazione di un impianto di riscaldamento e l'installazione di una caldaia. Il costo stimato potrebbe variare in relazione alla scelta dei materiali da utilizzare.

La classe energetica raggiungibile con le opere di miglioramento sopra elencate è del tipo "F".

Identificazione catastale

Catastralmente l'immobile pignorato è stato sottoposto alle seguenti variazioni:

- in data 08/07/1990 costituzione unità formando la p.la 2162 sub. 2 del foglio 54 del comune di Sannicandro Garganico;
- in data 11/12/2013 prot. 36715 variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - eseguita dal sottoscritto CTU a seguito di autorizzazione dell'ill.mo Giudice in sede di udienza del 29/09/2013, a costituzione di un nuovo subalterno: sub. 10, Abitazione categoria A/4, classe 2, conc. 2,5 vani. Catastralmente l'immobile pignorato è censito al catasto fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico (FG) in dima ----- nata a Sannicandro Garganico il ----- proprietà per 1/3, ----- nato a Sannicandro Garganico il ----- proprietà per 1/3 e ----- nata a Sannicandro Garganico il ----- proprietà per 1/3, con i seguenti dati:

LOTTO UNICO A: 1) Unità immobiliare per civile abitazione sita in Sannicandro Garganico (FG), via ----- n. 13 e 15, piano terra, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico al Foglio n. 54 p.la 2162 sub. 10, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani - Rendita Catastale €. 81,34 - (v. allegato n. 7);

Regolarità Catastale

Come si evince dal verbale di inizio operazioni peritali, dalla relazione presentata all'ill.mo giudice in data 27/06/2013 e dal verbale di udienza del 19/09/2013, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento comunica tramite un'apertura delle dimensioni 0,80 m x 1,94 m con un'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 54 particella 1482 sub 1 alla quale si accede in via ----- n.16, di proprietà del sig. n.-----, -----, -----, -----, -----, ----- (v. allegato n. 14); la parte debitrice in sede di udienza del 19/09/2013 ha dichiarato di impegnarsi a chiudere tale apertura al momento dell'aggiudicazione del bene pignorato a terzi.

Si chiarisce che, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal sottoscritto CTU (v.allegato n.6) previa autorizzazione dell' il mo giudice in sede di Udienza del 19/09/2013 (v. allegato n.5), la situazione reale dell'immobile oggetto di pignoramento è conforme alla situazione catastale, così come risulta dall'allegata planimetria (v. allegato n.10).

3.3 RISPOSTA QUESITO N° 3

REDIGA quindi, in fascicoli separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stime quanti sono i letti individuati, indicando, in ciascuna di tale relazioni:

- **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lesso,** 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 identificata in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- **la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lesso** (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 interno 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, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazione, 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 detrazioni 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; dove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto e locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale dissidenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventuale in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaurienti su tal punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato altrettanto sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- **i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene,** distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se le cause siano ancora in corso ed in che stato) ed altre prescrizioni;
 - atti di assennamento urbanistici e cessioni di cubatura;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della cava 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, tenendo conto nella valutazione del bene;
per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita o care e spese della procedura:
 - iscrizioni;
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - eventuali difformità urbanistica-edilizie;
 - eventuali difformità catastali;
- *altri 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. F ed il valore totale; rispondendo altresì analiticamente gli adattamenti e le correzioni della stima, precisando tali adattamenti 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 e 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 bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati integralmente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusive stabilisce 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. edilizio, D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di immobile abusive detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso avverò utilizzati motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusive suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizio, D.P.R. 380/01);*
- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della

procedura, tenendo conto delle quote dei singoli co-proprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali congiughi in denaro;

Con riferimento al presente quesito, si ritiene opportuno redigere un solo fascicolo poiché il bene eseguitato è stato identificato come "LOTTO UNICO A".

In data 17/06/2013, il sottoscritto CTU si recava presso lo studio del notaio Matteo Torelli, al fine di ricevere l'atto di compravendita del 04/03/1994 Volturno n. 4988,1/19941 in atto dal 11/12/2000 (prot. 155724), repertorio n. 17208 (v. allegato n. 12).

Elencazione ed individuazione dei beni oggetto di stima

L'immobile incluso nell'unico lotto A, di proprietà del sig.re: -----nato a Sannicandro Garganico il ----- proprietà per 1/3, -----nato a Sannicandro Garganico il ----- proprietà per 1/3 e -----nata a Sannicandro Garganico il ----- proprietà per 1/3:

"Unità immobiliare per civile abitazione sita in Sannicandro Garganico (PG), via -----nn. 13-15, piano terra, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico al Foglio n. 54 p.la 2162 sub. 30, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani - Rendita Catastale €. 81,34.

I confini dell'unità immobiliare a piano terra sono a nord con via-----, a est e a ovest con altre proprietà immobiliari private, a sud con altra proprietà immobiliare con la quale l'immobile comunica tramite un'apertura, la quale verrà chiusa dalla parte debitrice al momento dell'aggiudicazione del bene pignorato a terzi così come emerge dal verbale di udienza del 19/09/2013 (v. allegato n.5).

Descrizione analitica

L'immobile, identificato come "lotto unico A", allo stato attuale viene utilizzato come esposizione e deposito di una attività commerciale di oggettistica e articoli per la casa ed è occupato dal sig.re -----titolare dell'attività commerciale. Il sig.re -----, così come dichiarato dalla parte debitrice in sede di verbale di inizio operazioni peritali in data 08/06/2013 (v.allegato n.2) occupa l'unità immobiliare con regolare contratto di comodato d'uso gratuito (v.allegato n.13).

L'immobile è accessibile da via ----- ai numeri 13 e 15. Come si evince dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Sannicandro Garganico l'unità immobiliare è situata nella zona residenziale edificata B1-B2 (v. allegato n.8). Si tratta di zona che si estende ad est del perimetro del centro storico di Sannicandro Garganico, il cui carattere urbanistico-edilizio è definito da costruzioni esistenti caratterizzate da un tipo edilizio medio e da nuove abitazioni derivante da demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Urbanisticamente e per consistenza edilizia risulta una zona ormai pressoché definita per aspetto decoroso degli interventi edili, oltre che ottimamente servita da strade, acquedotto, fognatura e illuminazione.

La costruzione del corpo di fabbrica risalirebbe agli anni 50, come risulta dalla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico in data 13/04/1959 a nome del sig.re -----in merito ad un progetto di sopraelevazione di un primo piano. La struttura portante è realizzata in tufo e mattoncino semipieno, i solai sono in latero cemento, la copertura è del tipo inclinata, la facciata su via ----- è intonacata.

Il fabbricato all'interno del quale è compresa l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si sviluppa su tre livelli: piano terra in via —— n°13 - 15, primo e secondo piano.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è localizzata al piano terra ed è accessibile tramite due aperture situate in via —— ai civici nn. 13 e 15, presenta una pianta rettangolare ed è ultimata nelle rifiniture. Dall'accesso di via n.15 è presente un piccolo ingresso di superficie netta 3,28 mq dal quale è possibile accedere nella stanza di superficie netta di 20,43 mq e ad un bagno di superficie netta di 3,87 mq, dotato di tazza e lavabo e di pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Dalla stanza con accesso dal civico numero 15 è possibile accedere tramite un'apertura delle dimensioni 0,90m x 3,00 m con scalino di altezza di 0,25 m ad una stanza di superficie netta di 22,87 mq la quale è accessibile anche direttamente dal civico n.13 di via —— (v. allegato n.9).

La stanza accessibile dal civico n.15, come evidenziato nel verbale di inizio operazioni perituali (v. allegato n.2), dalla relazione al giudice del 27/06/2013 (v. allegato n.4) e dal verbale di udienza del 19/09/2013 (v. allegato n.5), è comunicante tramite un'apertura delle dimensioni m 0,80 x m 1,94 con altra unità immobiliare di proprietà diversa accessibile da via —— n°16. La parte debitrice, in udienza del 19/09/2013 ha dichiarato di impegnarsi a chiudere la suddetta apertura al momento di assegnazione del bene pignorato a terzi (v. allegato 5).

Tutti gli ambienti presentano le pareti intonacate e tinteggiate, il calpestio è pavimentato in quadrotte di graniglia di marmo con vari disegni ed è presente un controsoffitto in legno.

La porta esterna con accesso dal civico 13 di via —— è in legno ed è dotata di serranda in alluminio, mentre la porta con accesso dal civico 15 è in anticorodal di colore dorato, la porta interna per l'accesso al bagno è in legno. L'unità immobiliare non presenta finestre ma solo le due porte d'ingresso sopra descritte.

L'unità immobiliare non è dotata di un impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda avviene grazie a un boiler elettrico posizionato all'interno del bagno.

L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico e di illuminazione realizzato sottotraccia costituito da rete unica facente capo ad un contatore generale.

L'unità immobiliare, è dotata di un impianto idrico realizzato sottotraccia costituito da una rete unica facente capo ad un contatore generale attaccato alla rete pubblica. Inoltre, è presente un impianto fognante realizzato sottotraccia costituito da una rete unica attaccato alla rete pubblica.

Si chiarisce che per gli impianti in genere, anche se funzionanti, né in sede di sopralluogo, né successivamente, al sommerso CTU sono state esibite le dichiarazioni di conformità. Inoltre, si precisa che non è stato possibile reperire le stesse.

La stanza accessibile dal civico numero 13 di via —— ha un'altezza utile pari a 2,95 m, la stanza accessibile dal civico numero 15 di via —— ha un'altezza utile pari a 3,23 m. Complessivamente l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e manutenzione (v. allegato n. 14).

Di seguito si riportano le superfici interne nette (ai netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo S_e, la superficie lorda di ogni vano espresa in metri quadrati, indicata con il simbolo S_L, la superficie commerciale di ogni vano espresa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S_C, con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

TABELLA APPARTAMENTO F. 54 P.I.U.A 2162 SUB. 10

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP.LORDA S.L. (mq)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Ingresso via —— n.15	3,28	4,53	1,00	4,53
Stanza via —— n.15	20,43	24,72	1,00	24,72
Bagno	3,87	5,83	1,00	5,83
Stanza via —— n.15	22,87	28,52	1,00	28,52
TOTALE	MQ. 50,45	MQ. 63,58		MQ. 63,58

Dotazioni condominiali

L'unità Immobiliare inserita nell'unico lotto A, è priva di dotazioni condominiali.

Stato di possesso

In sede di sopralluogo in data 08/06/2013 si è constatato che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato da terzi nella persona del sig.re —— titolare un'attività commerciale di oggettistica e articoli per la casa. Il Sig.re —— utilizza l'immobile oggetto di pignoramento come luogo di esposizione e deposito di oggetti relativi alla suddetta attività commerciale. L'attività commerciale ha l'ingresso principale in via —— n.16, ed è ubicata in un'immobile di diversa proprietà, il quale è comunicante con l'immobile oggetto di pignoramento tramite un'apertura delle dimensioni 0,90 m x 1,94 m. La parte debitrice, in solenza del 15/05/2013 ha dichiarato di impegnarsi a chiudere tale apertura al momento dell'assegnazione del bene pignorato a terzi (v. allegato n.5).

La parte debitrice in sede di verbale di inizio operazioni penitenziarie in data 08/06/2013 ha dichiarato al sottoscritto CTU che il sig.re —— occupa l'immobile oggetto di pignoramento con regolare contratto di comodato d'uso gratuito non esibito al sottoscritto CTU (v. allegato n.2).

Il sottoscritto CTU in data 16/01/2014 ha presentato istanza di richiesta di accesso agli atti presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale - Ufficio di San Severo per il rilascio di copia del contratto di locazione presente per l'immobile oggetto di pignoramento. In data 17/01/2014 il sottoscritto CTU si è recato presso AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale - Ufficio di San Severo per il ritiro del contratto di locazione. Dalla documentazione ritirata presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale - Ufficio di San Severo è emerso che il sig.re —— occupa l'immobile oggetto di pignoramento con regolare CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO N.1654 serie 3, registrato in data 13/03/2012, con durata di 15 anni e scadenza in data 13/03/2027.

Vincoli e oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Foggia sul bene oggetto del pignoramento è emerso che: non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso ed usufrutto.

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

- **iscrizioni;**

non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice avente oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore del creditore precedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- **pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;**

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate e a favore del creditore precedente, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- **eventuali difformità urbanistico - edilizie;**

Il sottoscritto CTU, al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato, preliminarmente presentava in data 19/06/2013, al Comune di Sannicandro Garganico Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica, apposita richiesta di accesso agli atti presso l'U.T.C. (v. allegato 5).

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sannicandro Garganico, lo stabile dove è presente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato oggetto di un progetto di sopraelevazione di un primo piano realizzato con Concessione Edilizia del 13/04/1959 a nome del signore ----- Le opere per la realizzazione del primo piano non hanno modificato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dalla verifica della coincidenza tra ciò che è stato assentito con i titoli abitativi sopra descritti rilasciati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico e ciò che è stato in concreto realizzato, è emerso che l'immobile, di cui fa parte il bene pignorato è sostanzialmente conforme alla Concessione edilizia del 13/04/1959, nel senso che non sono stati realizzati aumenti di superficie o di volumetria.

Occorre precisare in ogni caso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento localizzata al piano terra con ingresso da via ----- n.13 e n.15 ha subito una ristrutturazione interna, che ha modificato in parte la distribuzione degli ambienti interni, rispetto alla planimetria depositata relativa alla Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico (v. allegato 9).

Dal raffronto tra la planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico e l'attuale stato dei luoghi, riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto C.T.U., si riscontra una difformità consistente nelle seguenti opere:

- A. realizzazione di un nuovo tramezzo e conseguente creazione di un bagno sul lato nord adiacente via ----- (v. allegato n.9);

Per tali modifiche, riconducibili ad interventi subordinati a segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.) di cui art. 22 comma 1 e 3 lettera a) e art. 23 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 del Testo Unico dell'Edilizia, non è stata prodotta alcuna istanza di segnalazione certificata inizio attività e documentazione tecnica all'ufficio competente.

In definitiva, si è riscontrato che l'immobile al piano primo allo stato de quo è stato oggetto di lavori edili configurabili tra la casistica di interventi eseguiti in assenza o in differmità dalla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, sanabili ai sensi dell'art. 36 comma 1 e art. 37 comma 4 e 6, che cita "qualora l'intervento realizzato risultà conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a €. 5164,00 e non inferiore a €. 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".

-differmità catastali;

A seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dal sottoscritto CTU in data 11/12/2013 (v. allegato n.6), previa autorizzazione dell'Ufficio Giudice in sede di udienza del 19/09/2013 (v. allegato n. 5), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento allo stato attuale non presenta differmità catastali.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

A conoscenza del sottoscritto, non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione, in quanto la gestione avviene in maniera diretta.

-eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

A conoscenza del sottoscritto, non vi sono spese straordinarie da sostenere.

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

A conoscenza del sottoscritto, non vi sono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

-eventuali cause in corso;

A conoscenza del sottoscritto, non vi sono cause in corso.

Valutazione del lotto unico:

Per poter effettuare una giusta valutazione dell'immobile rientrante in un lotto unico, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario al metro quadrato. In

particolare, bisogna considerare la destinazione d'uso attuale dei beni pignorati, il suo posizionamento nel contesto del comune di Sannicandro Garganico, oltre ovviamente alla stato di conservazione dei beni sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rinfiniture interne ed esterne.

Il valore di mercato dell'immobile è stato calcolato considerando nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione. Al fine di ottenere una giusta valutazione oggettiva ed appropriata dell'immobile, sono state espletate indagini circa il mercato edilizio del Comune di Sannicandro Garganico, sono state consultate alcune agenzie immobiliari del luogo e delle persone del luogo che conoscono l'andamento del mercato immobiliare, al fine di comparare il bene in oggetto ad altri beni con caratteristiche, tipologia e ubicazione analoghe a quello di stima, il cui prezzo sia già noto.

Dalle indagini ed accertamenti suolti, è emerso che i prezzi di mercato degli immobili con caratteristiche analoghe all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto variano:

- Per l'immobile abitazione civile da un minimo di €. 600,00 al mq. ad un massimo di €. 800,00 al mq., al lordo delle ristrutturazioni di pertinenza.

Tali valori trovano riscontro anche dalle risultanze delle quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) per la zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rinfinitura e delle caratteristiche tipologiche, lo stato di efficienza, gli impianti ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di €./mq. 700,00 (Euro mille/00).

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa mq. 63,58.

Il valore venale del bene pignorato incluso nel lotto unico, risulta quindi:

$$\text{mq. } 63,58 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = \text{€. } 44506,00$$

VALORE VENALE DEL LOTTO A : €. 44506,00

(Euro quarantaquattromilaacinquecentosessi/00)

A sudetto valore, applicando un opportuno adeguamento e correzioni di stima:

- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€. 6000,00;
- Decurtazioni per lo stato di possesso e d'uso	necessaria
- Spese tecniche per difformità urbanistico relative alla diversa distribuzione degli ambienti interni	€. 1800,00
- Spese cancellazione pignoramento	€. 269,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	necessaria
- Spese condonabili insolute	necessaria

Si ottiene pertanto un valore finale per il lotto di:

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO A: €. 36637,00

(Euro trentaseimilaseicentotrentasette,00)

4. CONCLUSIONI

La Consultenza Tecnica d'Ufficio insieme alle fotografie ed alle planimetrie dell'immobile pignorato sono state riportate su supporto informatico (CD) ed in triplice copia (v. allegato 16); unitamente alla presente, vengono depositati in Cancelleria;

Il Consultore Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e di n. 16 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia l'illmo. Giudice per la fiducia conferita e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Troia, 22 Gennaio 2014



5. ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Avviso Inizio operazioni peritali;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Ispezione ipotecaria Agenzia Entrate di Lucera;

Allegato 4 - Relazione al giudice depositata in data 27/06/2013;

Allegato 5 - Verbale di udienza del 29/09/2013;

Allegato 6 - Presentazione docta per predisposizione planimetria catastale;

Allegato 7 - Documentazione Vinsura Catastale aggiornata;

Allegato 8 - documentazione depositata e/o reperita presso U.T.C. del Comune di Sannicandro Garganico;

Allegato 9 - Planimetria dell'immobile pignorato;

Allegato 10 - Planimetria catastale immobile pignorato;

Allegato 11 - Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 12 - Atto di provenienza dell'immobile pignorato;

Allegato 13 - Contratto di comodato d'uso;

Allegato 14 - Documentazione fotografica;

Allegato 15 - Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia alle parti;

Allegato 16 - n. 3 supporti informatici (CD) contenenti ciascuno: Perizia, Planimetria, Fotografie;

Troia, il 22 Gennaio 2014



[Ing. Leonardo Piro Rosiello]