

ARCHITETTO SERGIO BRUNO

via r. de peppo, 13 71036 lucera (fg)
tel.: 0881/523072

via vallarsa, 35 int.30 00141 roma
tel.: 06/8181369

TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

Procedura esecutiva immobiliare n° 194/96 R.E. promossa da CARIPLO S.p.A. contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Sergio Bruno



ARCHITETTO SERGIO BRUNO

via r. de peppo, 13 71036 lucera (fg)

via vallarsa, 35 int.30 00141 roma

tel.: 0881/523072

tel.: 06/8181369



TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI



Procedura esecutiva immobiliare n° 194/96 R.E. promossa da CARIPLO S.p.A. contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

La Dott.ssa L. Navazio, designata Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Lucera, nell'udienza del 27.03.98, ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Sergio Bruno Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, per la stima dei seguenti beni pignorati, secondo istanza di vendita:

Porzione dei due fabbricati distinti con i nn.23 e 22 (già 6 e 5), ad uso civili abitazioni con autorimesse private e cantinole, posti in Sannicandro Garganico alla via S.Cristoforo, più precisamente appartamento facente parte del fabbricato 23, al 3° piano, int.5 e autorimessa al p.t. int.1, riportati nel NCEU p.ta 7795 ditta SOCIF srl, fol.25, p.IIa 322 sub 8, via S.Cristoforo p.t. cat. C/6 di mq.17, rc 146.200 (autorimessa) sub 16, via S. Cristoforo p.3, int.5, cat. A/3 di 3, vani 5,5, rc 715.000 (l'appartamento).

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa L. Navazio, del Tribunale di Lucera, ha fissato in centottanta giorni (180 gg.) il termine per il deposito della relazione tecnica (23.09.98) e rinvia la procedura all'udienza del 09.10.98.



Il G.E. ha disposto che l'esperto risponda ai seguenti quesiti:

1. Preliminarmente controlli la documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.
2. Previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamenti di particelle, e, per ogni lotto, descriva il compendio pignorato, indichi la superficie lorda e netta, i confini, nonché i dati catastali e determini il valore.
3. Accerti, per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengono i singoli beni e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca e alleghi copia della nota di trascrizione, a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, se non allegata agli atti.
4. Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.
5. Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto.
6. Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni a nome del debitore; effettui ed alleghi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato.
7. Determini il valore iniziale ai fini dell'INVIM.
8. Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente.
9. A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommario descrizione dello stesso (tipo di immobile, ubicazione, superficie) ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.



RISPOSTA AL QUESITO N°1

La documentazione relativa alle trascrizioni ed alle iscrizioni prodotta dal creditore precedente, riguarda i beni pignorati ed è relativa ai proprietari che si sono succeduti negli ultimi venti anni precedenti il pignoramento.

La CARIPLO S.p.A. ha promosso espropriazione immobiliare in danno della Sig.ra

Indagini ed accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in merito all'immobile sottoposto ad espropriazione immobiliare, hanno dato i seguenti risultati:

- Il verbale di pignoramento immobiliare, redatto in data 13/08/1996, è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, con nota di trascrizione del 28/08/1996 nel Registro Particolare n°4775 e Registro Generale n°5801. Nello nota di trascrizione del pignoramento sono stati riportati i dati catastali dell'immobile pignorato, ovvero: *Abitazione di tipo economico - clg.A/3 di vani 5,5 sito in Sannicandro G.co (Fg) alla via S. Cristoforo - distinta al NCEU foglio 25 partic. 322 sub 16; Autorimessa - clg.C/6 di mq. 17 sito in Sannicandro G.co (Fg) alla via S. Cristoforo - distinta al NCEU foglio 25 partic. 322 sub 8. [allegato n°1]*
- Si allega elenco sinottico delle formalità in nome di _____ - situazione aggiornata al 08/04/1998. [allegato n°2]

RISPOSTA AL QUESITO N°2

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stata ispezionata e fotografata in data 09/06/98, come da verbale di avvio delle operazioni peritali. [allegato n°3]

A - FORMAZIONE DEI LOTTI

In base alla disposizione ed all'ubicazione dell'immobile pignorato, al fine di consentire la sua più facile collocazione sul mercato, è opportuno procedere alla formazione di DUE LOTTI, così costituiti:

Lotto n°1:

"Abitazione di tipo economico, al terzo piano, int. 5, composta da tre vani ed accessori, situata in abitato di Sannicandro G.co (Fg) alla via S. Cristoforo - SOCIF lotto 2/A".

Lotto n°2:

"Autorimessa al piano terra, int. 1, di mq. 17, situata in abitato di Sannicandro G.co (Fg) alla via S. Cristoforo - SOCIF lotto 2/A".

B - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Lotto n°1:

Trattasi di un appartamento, costruita dalla società SOCIF S.r.l. di Torremaggiore negli anni ottanta, situato alla Via San Cristoforo - lotto 2/A, fabbricato 23 - in zona periferica rispetto al centro abitato di Sannicandro G.co (Fg), e precisamente nel piano di zona "C6" redatto ai sensi

della Legge 167/62. È al terzo piano di una palazzina in cortina con ingresso direttamente dalla strada.

L'appartamento, composto di un ingresso, un salone, due camere da letto, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, si presenta ben rifinito e di ottime condizioni di manutenzione e conservazione: il pavimento è in maiolica, le pareti delle camere e dei disimpegni sono intonacate a civile e tinteggiate, mentre quelle della cucina e del bagno sono piastrellate. L'unità immobiliare presenta gli impianti sotto-traccia.

Non compaiono vizi apparenti che possono in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie. [rif. fot. dal n°1 al n°10]

Lotto n°2:

Trattasi di unico locale destinato a box auto, costruito dalla società SOCIF S.r.l. di Torremaggiore negli anni ottanta, situato alla Via San Cristoforo - lotto 2/A, fabbricato 23 - in zona periferica rispetto al centro abitato di Sannicandro G.co (Fg), e precisamente nel piano di zona "C6" redatto ai sensi dello Legge 167/62. È al piano terra di una palazzina in cortina con ingresso direttamente dalla strada principale, attraverso un vano di passaggio, di proprietà comune, che parte dal cancello posto sulla recinzione di Via San Cristoforo.

Il box si presenta completamente rifinito ed in discrete condizioni di manutenzione e conservazione: è dotato di serranda di ferro zincato avvolgibile; le pareti perimetrali sono tutte intonacate e pitturate; il pavimento è di gres. Nel locale sono depositati materiali di varia natura e consistenza. L'unità immobiliare presenta gli impianti sotto-traccia.

Non compaiono vizi apparenti che possono in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisorie. [rif. fot. n°11 e n°12]

C - SUPERFICIE

Lotto n°1:

L'appartamento, con un'altezza di ca. 2,70m, ha una superficie lorda di ca. 115mq, mentre la superficie residenziale netta è di ca. 93,05mq; la superficie dei balconi è di ca. 13,50mq.

Pertanto, la superficie lorda commerciale, valutata come la somma della superficie lorda dell'appartamento ed il 10% di quella dei due balconi, è di ca. 116,35mq.

Lotto n°2:

Il box, con un'altezza di ca. 2,40m, ha una superficie di ca. 17mq.

D - CONFINI

Lotto n°1:

Esso confina, in senso orario, con area condominiale, vano scala, vano ascensore, appartamento int.6, area condominiale, appartamento int.6 del fabbricato n°22. [allegato n°4 e n°13]



Lotto n°2:

Esso confina, in senso orario, con box int.4, androne comune, locale condominiale, area condominiale, box int.2. [allegato n°4 e n°14]

E – DATI CATASTALI

Lotto n°1:

I dati catastali sono i seguenti: partita 1005699 – foglio 25 del comune di Sannicandro Garganico – particella 322 – sub 16 – Via San Cristoforo int. 5, p. 3 – cat. A/3 – cl. 3 – cons. 5,5 – rendita 429.000 – intestazione/titolo: il
proprietaria per 1000/1000. All'uopo si allega estratto planimetrico catastale e consultazione per partita attuale. [allegati n°4 e n°5].

Lotto n°2:

I dati catastali sono i seguenti: partita 1005699 – foglio 25 del comune di Sannicandro Garganico – particella 322 – sub 8 – Via San Cristoforo, p. T – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 18 – rendita 93.600 – intestazione/titolo: C.F.
proprietaria per 1000/1000. All'uopo si allega estratto planimetrico catastale e consultazione per partita attuale. [allegati n°4 e n°5].

F – VALORE

Lotto n°1:

Per quanto si è potuto accertare da indagini sul posto, il più probabile valore di mercato di un appartamento è di £ 1.500.000 al mq.; quindi il valore del lotto in questione è di £174.525.000.

La somma indicata corrisponde al più probabile valore di mercato dell'immobile, tenendo conto dei fattori che ne influenzano la stima: andamento attuale del mercato, caratteristiche tipologico-costruttive, ubicazione rispetto al centro abitato.

Lotto n°2:

Per quanto si è potuto accertare da indagini sul posto, il più probabile valore di mercato di un box è di £ 750.000 al mq.; quindi il valore del lotto in questione è di £12.750.000.

La somma indicata corrisponde al più probabile valore di mercato dell'immobile, tenendo conto dei fattori che ne influenzano la stima: andamento attuale del mercato, caratteristiche tipologico-costruttive, ubicazione rispetto al centro abitato.

RISPOSTA AL QUESITO N°3

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, relativamente alla Sig.ra _____ ed ai suoi beni in Sannicandro Garganico alla Via San Cristoforo, risulta quanto segue:

L'immobile pignorato appartiene al debitore

nella quota di 1000/1000.

A costei pervenne per atto di compravendita rogato dal notaio dott. Matteo Torelli di Serracapriola, repertorio n° 15570 del 16/10/1992, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 23/10/1992, al Reg. Part. 7400, al Reg. Gen. 8706. *[allegato n°2]*

RISPOSTA AL QUESITO N°4

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro è stato accertato che i beni sono stati edificati con procedure di edilizia convenzionata. La concessione di eseguire attività edilizia è stata rilasciata alla Impresa S.O.C.I.F. S.r.l. di Torremaggiore dal Comune di Sannicandro G.co il 17/05/1985, pratica n° C.E. 7343 *[allegato n°7]* e successivamente variante a concessione edilizia il 9/03/1988, pratica n° 7343/Var. *[allegato n°8]*

RISPOSTA AL QUESITO N°5

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, risulta che i beni pignorati non sono gravati da alcun usufrutto. *[allegato n°2]*

RISPOSTA AL QUESITO N°6

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono congruenti con quelli pervenuti dalla consultazione per partita attuale, effettuata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia. I beni pignorati risultano accatastrati tutti a nome del debitore; per cui la Sig.ra Mazzaro Costantina risulta proprietario 1000/1000 dell'appartamento e del box.

I dati catastali sono i seguenti:

Lotta n°1: partita 1005699 – foglio 25 del comune di Sannicandro Garganico – particello 322 – sub 16 – Via San Cristoforo int. 5, p. 3 – cat. A/3 – cl. 3 – cons. 5,5 – rendita 429.000 – intestazione/titolo: C.F.

proprietaria per 1000/1000. *[allegati n°4 e n°5].*

Lotta n°2: partita 1005699 – foglio 25 del comune di Sannicandro Garganico – particella 322 – sub 8 – Via San Cristoforo, p. T – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 18 – rendita 93.600 – intestazione/titolo:

proprietaria per 1000/1000. *[allegati n°4 e n°5].*

RISPOSTA AL QUESITO N°7

Il valore iniziale ai fini INVIM è di £ 75.000.000, così come risulta dal certificato di definitiva valutazione, rilasciato dall'Ufficio del Registro di San Severo e relativo all'atto di c/v rogato dal



notaio dott. Matteo Torelli, registrato in data 03/11/1992 al n° 4020 all'Ufficio del Registro di San Severo. [allegato n°6]

RISPOSTA AL QUESITO N°8

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro G.co è stato accertato che i beni pignorati non sono stati costruiti abusivamente come è dimostrato dall'attestato di inizio lavori del 20/07/1985 rilasciato dal Comune di Sannicandro G.co [allegato n°9], dall'attestato di ultimazione lavori del 23/03/1988 rilasciato dal Comune di Sannicandro G.co [allegato n°10], dal certificato di collaudo dell'ing. Vincenzo Tropea depositato all'Ufficio del Genio Civile di Foggia il 16/11/1987. [allegato n°11]

E' stato accertato, inoltre, che i beni pignorati sono tuttora sprovvisti di certificato di abitabilità e che gli oneri dovuti al Comune di Sannicandro G.co per il rilascio della C.E., all'epoca ammonianti a £2.335.053, risultano versati solo per la prima rata, nella misura di £583.765. [allegato n°12]

RISPOSTA AL QUESITO N°9

In sintesi, qui di seguito si procede ad una sommaria descrizione, all'indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

LOTTO n°1

Appartamento di tipo economico, al terzo piano, int. 5, composto di un ingresso, un salone, due camere da letto, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, situato in zona periferica rispetto al centro abitato di Sannicandro G.co (Fg) alla via S. Cristoforo - SOCIF lotto 2/A fabbricato 23 - e precisamente nel piano di zona "C6" redatto ai sensi della Legge 167/62; di superficie lorda commerciale di ca. 116,35mq.; confina, in senso orario, con area condominiale, vano scala, vano ascensore, appartamento int.6, area condominiale, appartamento int.6 del fabbricato n°22; i dati catastali sono i seguenti: partita 1005699 - foglio 25 del comune di Sannicandro Garganico - particella 322 - sub 16 - Via San Cristoforo int. 5, p. 3 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 5,5 - rendita 429.000.

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA: £174.525.000.

LOTTO n°2

Box auto al piano terra, int. 1 di una palazzina in cortina con ingresso direttamente dalla strada principale, attraversa un vano di passaggio, di proprietà comune, situato in zona periferica rispetto al centro abitato di Sannicandro G.co (Fg) alla via S. Cristoforo - SOCIF lotto 2/A fabbricato 23 - e precisamente nel piano di zona "C6" redatto ai sensi della Legge 167/62; di superficie lorda commerciale di ca. 17mq.; confina, in senso orario, con box int.4, androne

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN SANNICANDRO G.CO ALLA VIA S. CRISTOFORO



comune, locale condominiale, area condominiale, box int.2; i dati catastali sono i seguenti partita 1005699 - foglio 25 del comune di Sannicandro Garganico - particella 322 - sub 8 - Via San Cristoforo, p. T - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 18 - rendita 93.600.

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA: £12,750.000.

Sulla scorta di quanto anzi rappresentato e sulla base degli allegati alla presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti postigli.

In fede

IL TECNICO

Arch. Sergio BRUNO

Lucera, 30.07.1998

