TRIBUNALE DI LUCERA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO
Lotto A

nell'**esecuzione immobiliare** n° **204/10 R.G.E.** G.E. dott. S. Antonucci – promossa dalla Sig.ra Sacco Soave Maria nata a Lucera il 3.01.1978 rappresentata e difesa dall'avv. Iolanda Abate nel cui studio in Lucera è domiciliata, alla via Montesanto, 2; contro i Sigg.ri xxxxxxxxxx.

RINVIO 07/11/2011

PREMESSO

- che nell'udienza del 19/01/2011 con provvedimento di nomina del GE dott. S. Antonucci, il sottoscritto Ing. Nicola Pio Iavicoli, con studio in Vico del Gargano via Monastero civ.2 , veniva nominato CTU nella causa in epigrafe;
- che compariva dinanzi al G.E. in data 21/02/2011 e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico conferitogli prestava giuramento di bene e fedelmente adempiere al mandato conferitogli, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

1. *controlli la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;*
2. *provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*
    a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
    b. *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n., 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
    c. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del*

G.e. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

3. *rediga quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
    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 della 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 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 doro 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 alla acquisizione dei su indicati 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 dei seguenti oneri vincoli:*

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

per eventuali difformità urbanistico-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 m^2 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 in sanatoria (v .infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi si immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);*
- *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

4. *alleghi il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento della raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);*
5. *DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;*
6. *DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:*
    a. *File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.:Perizia);*
    b. *File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:Planim);*
    c. *File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.:Foto);*
7. *fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.*
8. *DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.*
9. *INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente e-mail), e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*
10. *INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art.569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.*
11. *Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio 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 avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.*
13. *Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*
14. *Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del 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 avverarsi 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;

Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

La procedura veniva rinviata all'udienza del 07/11/2011.

ciò premesso

il CTU esaminati gli atti di causa, consultati i documenti presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), verificati gli atti amministrativi presso l'Ufficio tecnico del Comune II Settore, l'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Foggia e visionato l'immobile, presenta la propria

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO n.1

Controlli la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, 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 ai 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.

PROPRIETÀ:

Esiste corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato e sussiste completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente relativa alle iscrizioni e trascrizioni. L'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera del 15/10/2010 ai nn.8503/6324 risulta appartenere per i diritti di comproprietà superficiaria pari ad ¼ indiviso dell'intero ciascuno, ai debitori esecutati Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx come quota indivisa in regime di comunione. L'altro restante ½ (comune ed indiviso) è di proprietà dei coniugi Verderame-Forte. Ciò perché fra i coniugi Tavaglione-Biscotti e Verderame- Forte, non si è mai proceduto alla divisione del

diritto medesimo, permanendo così la comunione di beni fra i coniugi e, del diritto di superficie fra tutte e quattro le parti che godono di tale diritto.

Il suddetto pignoramento è pervenuto con spedizione dell'atto dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lucera in data 16/09/2010 al luogo di residenza.

RISPOSTA AL QUESITO n.2

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

Esaminati e studiati attentamente gli atti del procedimento esecutivo, esperite le operazioni ritenute necessarie (come da raccomandate A/R in allegato), si procede all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

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;*

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un'abitazione nel Comune di Peschici in via Papa Pio XII, civ.n. 56 con annesso box-auto e magazzino sottostante e da un'area agricola in contrada Valle Castellana nel Comune di Peschici. Pertanto si ritiene dover procedere alla formazione per la vendita di N° 2 lotti costituiti da:

A. - unità immobiliare censita nel NCEU alla particella n. 394 sub.4 del foglio 5 nel Comune di Peschici.

- box-magazzino censito nel NCEU alla particella n. 394 sub.3 del foglio 5 nel Comune di Peschici;
- area di pertinenza non esclusiva;

B. - area agricola in agro del Comune di Peschici censita al Catasto Terreni al Foglio 13 p.lle 88 e 89;

- unità immobiliare "abusiva;
- grotta;
- pollaio in muratura abusivo.

b. *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

Le pratiche edilizie svolte per la realizzazione dell'immobile, sono:

- concessione edilizia n.20 del 2.11.1985 in ditta dei Sig. Biscotti Anna Maria e Verderame Agostino, pratica n.699/1985;
- variante non bene identificata alla Concessione Edilizia poiché mancante agli atti visionati e Nulla Osta n° 39 del 23.07.1987 in ditta al Sig.Zagari Arnaldo residente in via Manzoni, 32 – Lecce apposto sul retro della relazione di variante fornita dal C.T.P. (che nulla a che vedere con la variante in oggetto) ed elaborati grafici con timbro di avvenuto deposito Genio Civile di Foggia pratica n.121 del 23.12.1986 prot. n. 27843 del 12.01.1987 (in allegati) ma che fanno riferimento solo alla scalinata d'accesso e non ai volumi in seguito realizzati. Oggetto della summenzionata variante è la realizzazione di una struttura intelaiata in c.a. che faccia da pianerottolo all'ingresso all'abitazione soprastante quella pignorata.

Non esiste rispondenza piena tra quanto *presumibilmente* assentito col titolo di variante e quanto concretamente realizzato.

Trattasi di opere eseguite in parziale difformità per quanto riguarda:

- ✓ la realizzazione di cubatura e superficie in cui hanno trovato destinazione un piccolo bagno ed il cucina al di sotto della pensilina di accesso all'abitazione del 2° piano.

Non sussiste la possibilità di sanare dette opere in quanto trattasi di opere abusive a cui non è possibile applicare la normativa vigente in materia di Condono edilizio.

Il certificato di agibilità non è stato richiesto dal proprietario.

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.*

Le particelle oggetto di perizia risultano censite al NCEU del Comune di Peschici, in ditta al debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con residenza in via Papa Pio XII, 2, proprietario per ¼ del diritto di superficie,

abitazione:

- foglio 5 mappale 394/4; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 4,5 vani; Rendita €441,57;

garage:

- foglio 5 mappale 394/3; Categoria C/2; Classe 12; Consistenza 37 m^2; Rendita €187,27.

OPERAZIONI PERITALI

Ritirati i fascicoli di parte, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 12/03/2010 alle ore 10:30 presso i luoghi oggetto di perizia tecnica in Peschici ed in data 01.03.2010, ne dava comunicazione a mezzo racc. a/r nn. 13595889364-6 , 13595889362-3 e 13595889363-5, rispettivamente al debitore esecutato, al creditore procedente ed al suo legale rappresentante avv. Iolanda Abate.

In data 21.02.2011 lo scrivente si recava presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per acquisire dati utili all'espletamento dell'incarico (visure e mappe catastali).

Lo scrivente, nel dì fissato, iniziava le operazioni suddette con sopralluogo all'abitazione nel Comune di Peschici in via Papa Pio XII al civ. 56 ed al garage in c.so Cavour, civ 95. Nel corso di suddette operazioni si procedeva alla misurazione delle superfici e altezze dell'unità immobiliare costituente il lotto di vendita.
La seconda sessione delle operazioni peritali aveva luogo in Località valle Castellana in data 26.05 2011, accompagnato dal CTP e si protraevano dalle ore 15,30 fino alle 17,15.

Lo scrivente inoltre si recava varie volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune per la richiesta della documentazione agli atti e ivi procedeva alla consultazione ed all'estrapolazione di copie in carta semplice, in più giorni, dei quali solamente le date del 14, 15 e 22 set. 2011 sono certificabili (come da pagamento alla Tesoreria del Comune in allegati).

RISPOSTA AL QUESITO n.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:

d. 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 della medesima lettera con un numero progressivo;

Il **lotto A** di vendita è costituito dai subalterni 3 e 4 della particella 394 del foglio 5 nel Comune di Peschici:

- N: con proprietà Vecera Matteo e Biscotti Matteo;
- S: con proprietà Vecera
- S: (Piani seminterrato "sub.3"e 2° "sub.4"): con proprietà Verderame Agostino e (Piano 1° "sub 4")Vecera Giuseppe;
- E: (Piani seminterrato "sub.3" e Piano 1° "sub.4") con via Papa Pio XII;
- W: con c.so Cavour.

Salvo altri e migliori confini.

e. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al doro adeguamento);

*DESCRIZIONE ANALITICA dell'***Abitazione** *(Fgl. 5 p.lla 394 sub4)*

L'immobile esecutato, edificato 25 anni fa, trovasi in zona periferica con vista panoramica a Sud del centro abitato del Comune di Peschici.
L'abitazione è al piano 1° di una palazzina che comprende una serie di abitazioni disposte a schiera, costituenti appartamenti a due a due sovrapposti e due posti auto seminterrati. La copertura è piana con terrazzo coibentato e impermeabilizzato, delimitato da parapetto in muratura.
Le tompagnature esterne, realizzate con forato da 30 cm e le tramezzature interne, realizzate con forati da 8 cm sono intonacate al civile di colore bianco.
La struttura portante è realizzata con intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato, così come anche le fondazioni realizzate con travi rovesce; ed i solai sono in latero-cemento con travetti precompressi del tipo RDB. L'altezza interna è di m. 2,70.

L'accesso all'abitazione è al civ.n° 56 di via Papa Pio XII e superato un cancelletto metallico, si scende una scalinata i cui gradini sono rivestiti con lastre di pietra d'Apricena levigata. Suddetta scalinata è confinata lateralmente da aiuole. Discesa la rampa di scale, si approda ad una piccola veranda (pavimentata con piastrelle in ceramica) prospiciente l'ingresso principale. Nel pianerottolo d'arrivo della scalinata già descritta, sulla destra per chi scende, è presente un piccolo vano utilizzato come deposito attrezzi (assimilabile a vano tecnico) ed un'altra scalinata esterna che scende nel garage. Sulla destra invece della veranda è presente una pensilina dalla quale si accede all'abitazione del 2° piano, realizzata nell'area verde di proprietà di quest'ultima. Ma per l'intera larghezza e porzione di lunghezza di questa pensilina, sottostante a questa ed addossata all'abitazione pignorata, sono stati realizzati la cucina ed un bagno-lavanderia, in cui ha trovato alloggiamento la caldaia a gas.
Il portoncino d'ingresso in anticorodal e vetro-camera, da luce ed accesso al soggiorno-pranzo nel quale trovasi un camino a legna con rivestimento in lastre di granito. Dalla zona giorno, (costituita da soggiorno-pranzo, cucina e bagno-lavanderia) si accede attraverso un disimpegno a T, alle tre camere da letto (di cui una matrimoniale e due singole, di cui una senza affaccio ma con sopraluce sulla parete del soggiorno) e servizi (anche questi senza affaccio e illuminazione naturale). Le due camere da letto si affacciano su una balcone a sbalzo comunicante, con parapetto in muratura, intonacato e rifinito con un corrimano tubolare.

I servizi igienici costituiti da due bagni sono dotati di pezzi in ceramica invetriata, piastrellati e dotati di rubinetterie metalliche cromate. Il bagno che serve la zona notte, ha installati la cabina doccia in materiale polimerico e la vasca da bagno. L'acqua sanitaria è riscaldata con uno scaldabagno elettrico alloggiato nel bagno. Nel piccolo bagno a cui si accede dalla cucina, è adibito a lavanderia (con tino per il bucato) e vaso in ceramica invetriata di colore bianco.

La cucina ha lavandino in acciaio a due vasche con rubinetteria metallica e pareti piastrellate quasi a tutt'altezza con piastrelle bianche rettangolari di ordinaria fattura.

La pavimentazione è uniforme per tutta l'estensione dell'abitazione (eccetto quella dei bagni realizzati con materiale di differente fattezza) ed è realizzata con mattoni quadrati di colore chiaro i cui due vertici opposti sono tagliati, per raccordarsi a tozzetti in ceramica con fregio, per formare un disegno.

Le pareti interne sono finite con stucco spatolato di tonalità tenui.

Tutti gli infissi esterni in anticorodal, sono verdi del tipo a persiana con doghe orientabili e gli infissi interni vetrati sono dello stesso materiale, di colore bianco.

Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono sottotraccia; quello di riscaldamento è costituito da caldaia a gas e organi radianti con elementi in ghisa verniciata per ogni stanza.

Per gli impianti suddetti non è stato possibile reperire la certificazione che attesti la regolarità progettuale ed esecutiva. Dall'analisi puramente visiva si può quasi certamente asserire che trattasi di impianti a norma.

Gli allacci alla rete pubblica riguardano la fornitura di energia elettrica, gas-metano, acqua e rete fognaria.

L'appartamento si estende per una superficie coperta lorda di c.a 81 m^2 regolarmente costruiti e 13 m^2 oggetto di abusivismo edilizio e le superfici nette in forma tabellare sono di seguito riportate:

ambiente	Sup. netta [m^2]
Ingr.-sogg.-pranzo	30
Disimpegno zona notte	3
Camera Letto matrimoniale	15
Camera Letto doppia	11
Camera Letto singola	7
wc	5
Cucina	5
Wc-lavanderia	4

DESCRIZIONE ANALITICA del ***box auto*** *(Fgl. 5 p.lla 394 sub3)*

Realizzato al piano seminterrato, a sinistra del suo sviluppo longitudinale della pianta dell'abitazione soprastante, è ubicato il box-auto. L'accesso e raso al piano stradale del civ.n.. 95 di C.so Cavour. L'ambiente è diviso da tramezzo in forati da 8 cm, che divide il posto auto da un ambiente sul retro in cui c'è un camino. Da questo ambiente è possibile l'accesso alla veranda dell'abitazione al 1° piano ed all'area verde retrostante, attraverso la scalinata meglio descritta antecedentemente.

Le porte esterne sono realizzata con infissi vetrati in anticorodal.

Le finiture sono le medesime e gli intonaci sono bianchi al civile.

La pavimentazione è in pezzi di porcellana di ordinaria fattura.

Gli impianti sono come sopra già descritti.

La struttura portante è continua con quella dell'appartamento.

Il garage si estende per una superficie coperta lorda di c.a 36 m^2 regolarmente costruiti suddiviso in due ambienti principali, le cui superfici nette in forma tabellare sono di seguito riportate:

ambiente	Sup. netta [m^2]
Box-auto	17
Magazzino	19

f. *indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

Esiste un'area verde antistante via Papa Pio XII di cui si allega scrittura privata che ne assegna la suddivisione tra le due ditte concessionarie.

g. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;*

Lo stato di possesso è pieno in capo ai debitori esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
e costituisce l'abitazione in cui vivono.

h. *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 dei seguenti oneri vincoli:*

per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

Emergono porzioni di superficie e volume interessati da abusivismo edilizio. Alla data odierna non sono pervenute denunce in tal senso presso le sedi competenti.

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;*

Non esistono altre richieste di autorizzazioni sull'immobile, fatte dal debitore esecutato.

- *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 m^2 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 in sanatoria (v.infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare,*

trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art.36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi si immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del t.u. edilizia d.p.r. 380/01);

Le opere innanzi descritte sono caratterizzate da parziale difformità con ciò che è stato consentito e quello che è stato effettivamente realizzato, sanzionabili ove gli organi dell'UTC del comune di appartenenza e della Soprintendenza ai BB.AA. di Bari lo rendano giusto e necessario. A parere dello scrivente trattasi di parti d'organismo abusive suscettibili di abbattimento. Gli importi per l'abbattimento ed il ripristino dei luoghi è stimabile a corpo ad € 2500,00.

- *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.*

VALUTAZIONE DEL BENE:

Il lotto di vendita, costituito dall'abitazione al 1° piano e dal box sottostante, è stato edificato sul lotto di fabbricazione con concessione novantanovennale del diritto di superficie. Tale diritto è stato assegnato con delibera del Consiglio Comunale n.106 del 31/03/1980 e n.109 del 22/04/1980. Trattasi quindi di un *"ius in re aliena"*, ovvero di un diritto reale su una cosa altrui, il cui titolare è detto superficiario e si costituisce quando il proprietario di un suolo (nel caso in esame il Comune) concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato (lo stesso diritto si origina anche quando il proprietario cede un fabbricato già costruito ma non il suolo).Il superficiario dispone della costruzione: può alienarla a titolo oneroso o gratuito, può trasmetterla in successione o costituirne su di essa diritti reali di godimento, fino alla scadenza del diritto di superficie. Quindi coesistono due valori: quello del concedente e quello del superficiario.

Tale diritto è stato assegnato nell'aprile 1981 e terminerà nell'anno 2079. Sono così trascorsi trent'anni da quando è stato assegnato e ne restano ancora di anni 69, a che il termine della

durata del diritto di superficie spiri e non è espressamente detto nella convenzione stipulata che esso venga automaticamente rinnovato (secondo quanto dettato dagli atti deliberativi che lo assegnavano).
Quindi nel nostro caso, vista la durata della concessione (pari a novantanove anni), la concessione non è assimilabile ad una concessione permanente, in cui il superficiario gode come se fosse il proprietario. La vita utile considerata per gli immobili di similari caratteristiche, è valutata in 60 anni, e visionato l'immobile, secondo i dettami dell'art.21 della L. 392/78 (legge equo canone), attualmente il parametro sullo stato di conservazione è pari all'unità; sono invece ignoti i parametri di vetustà in cui verserà l'u.i. allo spirare del termine del diritto di superficie e la legislazione sull'esproprio vigente fra settanta anni. In questo lasso di tempo non è possibile sapere l'evoluzione della giurisprudenza in materia di indennizzi espropriativi, né sulle condizioni generali in cui verserà l'immobile.

Pertanto nella stima, è ragionevole considerare il diritto del superficiario coincidente con quello del proprietario, senza fare i distinguo tra superficiario e concedente.

La stima, in considerazione di tutti gli elementi che intervengono nella sua valutazione, **non** può essere eseguita con il "**procedimento sintetico-comparativo**" ipotizzando il bene libero da pesi o vincoli, in regime di libero mercato. Tale metodo riporta il valore degli immobili ad un preciso parametro sintetico, nel caso specifico in esame il m^2 utile di superficie, confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la scala di valori analoghi ottenuti dalla sintesi di beni simili e noti. Per la sua valutazione si è tenuto conto dei parametri intrinseci (panoramicità, orientamento, soleggiamento, prospicienza e luminosità), nonché delle caratteristiche tecnologiche (finimenti e tecnologie di costruzione).
Pertanto è stata svolta un'accurata indagine di mercato con riferimento alla data attuale, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso, con riferimento a quello realizzato in concreto da immobili similari venduti in libera contrattazione.
Il metodo sintetico consiste quindi nell'eseguire un confronto fra l'immobile oggetto della stima con altri simili situati nelle vicinanze e di cui sono noti i valori e si basa sulla personale conoscenza del mercato di compravendita in zona, in congruità con i valori unitari riportati dalle riviste specializzate nel settore, nonché con le quotazioni medie riportate dai quotidiani locali, negli annunci economici e da indagini svolte presso mediatori ed agenzie immobiliari, considerando l'immobile nello stato d'uso in cui versa.

Con il fine di eseguire una proporzione tra i valori noti ed il valore incognito, si è individuato quale parametro appropriato l' €/m^2 (sup.lorda).

Quindi ad avviso dello scrivente il miglior metodo di stima, per la valutazione del diritto di superficie è quello del "**procedimento di capitalizzazione del reddito**", poiché allo spirare del termine di tale diritto, il Comune-concedente acquisirà la piena proprietà del fabbricato (già detentore della proprietà del suolo su cui gli immobili sono edificati).
Da accertamenti e ragguagli specifici, seguendo il procedimento suddetto, ipotizzando che l'u.i. riesca a produrre un canone annuo di locazione pari ad € 8 000 , e capitalizzando con accumulazione all'attualità del reddito ritraibile dal superficiario, si procede al calcolo di tale diritto per la quota indivisa dei coniugi esecutati.
La determinazione del diritto di superficie, ancora in atto, con previsione dei prodotti e delle spese futuri per il nr. di anni di validità del contratto (anni 69), ipotizzando un reddito annuo ritraibile dal superficiario pari a € 8 100,00 (canone mensile €675,6). Questi valori sono giustificati dal fatto che il compendio immobiliare del Lotto A di vendita trovasi in una località turistica e, questo è il reddito che è parso congruo stimare, noto il mercato locativo della zona in cui la u.i. sorge così com'è composta (abitazione e box-auto/magazzino).
Ipotizzando un saggio di capitalizzazione dei redditi *r* pari al 3%, n il numero di anni perché tale diritto spiri nei termini di durata e non essendo stimabili le spese future *Sp*; con buona approssimazione si perviene alla determinazione del valore del diritto di superficie imputabile all'oggetto del pignoramento.

In formule:

$$V_{d.\sup} = R \times \frac{(q^n - 1)}{r \times q^n} - \frac{Sp}{q^n} = 8100 \frac{1{,}3^{69} - 1}{0{,}03 \times 1{,}03^{69}} = 234877\,€$$

A questo valore va detratto il costo presunto di demolizione (nel caso in cui questa avvenga) comprensivo di manodopera e conferimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata al trattamento; nonché l'adeguamento degli impianti, alla nuova sistemazione interna. Per tutte le voci prima anzidette, l'ammontare dei costi di materiali e manodopera per i suddetti lavori sono stimabili a corpo per un valore pari ad € 2 500,00.

Pertanto il valore prima calcolato va decurtato di questo costo, ricavando così il valore del diritto di superficie comune ed indiviso in quota ai coniugi esecutati:

€ 234 877,00 - € 2 500,00 = € 232 377,00 ≅ € 232 400,00

Per quanto attiene alla documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta alla fine un book fotografico che ritrae il compendio immobiliare appartenente all'esecutato. Le foto sono stampate su carta fotografica ed allegate all'originale della consulenza, mentre su CD-rom allegato alla presente sono inserite in formato digitale.
Infine tutte le planimetrie catastali nell'indice allegati.

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio i GG.E. dott. S. Antonucci per la fiducia accordatimi e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

il valore più probabile della quota comune ed indivisa del diritto di superficie dei beni costituenti l'unico lotto, oggetto della procedura esecutiva, ammonta ad

€ 232.400,00 (duecentotrentaduemilaequattrocentoeuro/00).

Allego

Verbale delle operazioni peritali e ricevute racc. a/r

Permessi di costruire e tavv di progetto.

Stampe fotografiche

Copie delle visure catastali dell'agenzia del territorio

Tavola con stralcio planimetrico e pianta, dello stato dei luoghi redatte dallo scrivente.

L'occasione è gradita per porgere Distinti saluti

Lucera, lì 30/09/2011

Il CTU

(Dott. Ing. Nicola Pio Iavicoli)

TRIBUNALE DI LUCERA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO
Lotto B

nell'esecuzione immobiliare n° 204/10 R.G.E. G.E. dott. S. Antonucci – promossa dalla Sig.ra Sacco Soave Maria nata a Lucera il 3.01.1978 rappresentata e difesa dall'avv. Iolanda Abate nel cui studio in Lucera è domiciliata, alla via Montesanto, 2; contro i Sigg.ri xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx.

RINVIO 07/11/2011

PREMESSO

- che nell'udienza del 19/01/2011 con provvedimento di nomina del GE dott. S. Antenucci, il sottoscritto Ing. Nicola Pio Iavicoli, con studio in Vico del Gargano via Monastero civ.2 , veniva nominato CTU nella causa in epigrafe;
- che compariva dinanzi al G.E. in data 21/02/2011 e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico conferitogli prestava giuramento di bene e fedelmente adempiere al mandato conferitogli, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

1. *controlli la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;*
2. *provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*
    a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
    b. *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n., 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
    c. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del*

G.e. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

3. *rediga quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
    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 della 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 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 doro 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 alla acquisizione dei su indicati 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 dei seguenti oneri vincoli:*

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

per eventuali difformità urbanistico-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 m^2 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 in sanatoria (v .infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi si immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);*
- *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

4. *alleghi il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento della raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);*
5. *DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;*
6. *DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:*
    a. *File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.:Perizia);*
    b. *File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:Planim);*
    c. *File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.:Foto);*
7. *fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.*
8. *DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.*
9. *INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente e-mail), e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*
10. *INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art.569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.*
11. *Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio 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 avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.*
13. *Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*
14. *Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del 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 avverarsi 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;

Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

La procedura veniva rinviata all'udienza del 07/11/2011.

ciò premesso

il CTU esaminati gli atti di causa, consultati i documenti presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), verificati gli atti amministrativi presso l'Ufficio tecnico del Comune II Settore, l'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Foggia e visionato l'immobile, presenta la propria

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO n.1

Controlli la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, 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 ai 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.

PROPRIETÀ:

Esiste corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato e sussiste completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente relativa alle iscrizioni e trascrizioni. L'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera del 15/10/2010 ai nn.6324/8503 risulta di proprietà per le quote di ½ ai debitori esecutati Sigg. xxxxxxxxxxxxx (nato a Peschici il 15/09/'53) e xxxxxxxxxxxxxx (nata a Peschici il 20/05/'56) come quota indivisa in regime di comunione di beni. Il suddetto pignoramento è pervenuto con spedizione dell'atto dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Lucera in data 16/09/2010 al luogo di residenza.

RISPOSTA AL QUESITO n.2

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

Esaminati e studiati attentamente gli atti del procedimento esecutivo, esperite le operazioni ritenute necessarie (come da raccomandate A/R in allegato), si procede all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

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;*

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un'abitazione nel Comune di Peschici in via Papa Pio XII, civ.n. 56 con annesso box-auto e magazzino sottostante e da un'area agricola in contrada Valle Castellana nel Comune di Peschici. Pertanto si ritiene dover procedere alla formazione per la vendita di N° <u>2 lotti</u> costituiti da:

A. - unità immobiliare censita nel NCEU alla particella n. 394 sub.4 del foglio 5 nel Comune di Peschici.

- box-magazzino censito nel NCEU alla particella n. 394 sub.3 del foglio 5 nel Comune di Peschici;
- area di pertinenza non esclusiva;

B. - area agricola in agro del Comune di Peschici censita al Catasto Terreni al Foglio 13 p.lle 88 e 89;

- unità immobiliare "abusiva;
- grotta;
- pollaio in muratura abusivo.

b. *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della*

legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Le pratiche edilizie svolte sul terreno agricolo sono di condono edilizio (prat.n.314 del 28.02.95 prot.n.2037) di un manufatto abusivo in ditta ai Sigg.ri xxxxxxxxxxxxx (nata a Peschici il 20.05.'56) e xxxxxxxxxxxxxx (nato a Peschici il 22.07.'76).

Tale pratica ha avuto integrazione in data 24/03/96.

Sono stati versati gli oneri per i costi di costruzione.

Ottenuti tutti i pareri, la pratica ha avuto esito sfavorevole a seguito dell'*Annullamento* della *Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria n.28 del 01.06.07,* a cui non ha fatto seguito ricorso al TAR nei termini di legge.

Per il Pollaio non è stata richiesto nessun Permesso di Costruire e trattasi quindi anch'esso di opera abusiva.

Pertanto a nostro avviso, in data odierna *non sussiste la possibilità di sanare dette opere in quanto trattasi di opere abusive a cui non è possibile applicare la normativa vigente in materia di Condono edilizio.*

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.*

Le particelle oggetto di perizia risultano censite al NCEU del Comune di Peschici, in ditta al debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx con residenza in via Papa Pio XII, 2, proprietario per ¼ del diritto di superficie,

B. - area agricola in agro del Comune di Peschici censita al Catasto Terreni al Foglio 13 p.lle 88 e 89;

- unità immobiliare "abusiva;
- grotta;
- pollaio in muratura abusivo

OPERAZIONI PERITALI

Ritirati i fascicoli di parte, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 12/03/2010 alle ore 10:30 presso i luoghi oggetto di perizia tecnica in Peschici ed in data 01.03.2010, ne dava comunicazione a mezzo racc. a/r nn. 13595889364-6 , 13595889362-3 e 13595889363-5, rispettivamente al debitore esecutato, al creditore procedente ed al suo legale rappresentante avv. Iolanda Abate.

In data 21.02.2011 lo scrivente si recava presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per acquisire dati utili all'espletamento dell'incarico (visure e mappe catastali).

Lo scrivente, nel dì fissato, iniziava le operazioni suddette con sopralluogo all'abitazione nel Comune di Peschici in via Papa Pio XII al civ. 56 ed al garage in c.so Cavour, civ 95. Nel corso di suddette operazioni si procedeva alla misurazione delle superfici e altezze dell'unità immobiliare costituente il lotto di vendita.
La seconda sessione delle operazioni peritali aveva luogo in Località valle Castellana in data 26.05 2011, accompagnato dal CTP e si protraevano dalle ore 15,30 fino alle 17,15.

Lo scrivente inoltre si recava varie volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune per la richiesta della documentazione agli atti e ivi procedeva alla consultazione ed all'estrapolazione di copie in carta semplice, in più giorni, dei quali solamente le date del 14, 15 e 22 set. 2011 sono certificabili (come da pagamento alla Tesoreria del Comune in allegati).

RISPOSTA AL QUESITO n.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:

d. *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 della medesima lettera con un numero progressivo;*

Il **<u>lotto B</u>** di vendita è costituito dai subalterni 3 e 4 della particella 394 del foglio 5 nel Comune di Peschici:

- N: con proprietà Di Milo Donato, e Comune di Peschici;
- S: Altri;
- E: Di Milo Giovanni e altri;
- W: con proprietà Campanozzi Giovanna , Martella Margherita e altri.

Salvo altri e migliori confini.

e. la <u>descrizione analitica</u> di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al doro adeguamento);

DESCRIZIONE ANALITICA del ***Terreno agricolo*** *(Fgl.13 p.lle88 e 89)*

Il terreno agricolo oggetto di pignoramento trovasi a pochi Km dal centro abitato del Comune di Peschici, in una zona che gode di vista panoramica sulla Piana di Calena e sul Mare, ad un'altitudine di c.a 200 m.slm.

Dalla SP 52, alle spalle della collina dove è edificata la Chiesetta rurale dedicata alla Madonna di Loreto, percorrendo una strada sterrata su suolo demaniale e superando un cancello metallico, si ha accesso alla particella 88. Questo lotto composto dalle particelle, nn 88 e 89, è in declivio con pendenze significative.

L'intera area si estende per una superficie di 5873 m^2 in unico corpo, ed è nella quasi totalità recintata con rete metallica fissati su paletti in ferro.

All'imbocco della proprietà dei debitori esecutati c'è una sbarra in ferro che preclude ai non interessati l'accesso ad una strada sinuosa che scende con tornanti sino in fondo alla proprietà.

Per un breve tratto la stradina è cementata, mentre la restante parte è sterrata. Il terreno si presenta oltre che accidentato, coperto da vegetazione spontanea con ceppaie d'ulivo (dal quale sono fuoriusciti polloni non potati) ed alcune piante di frutta (alberi di fico) e carrubi. Il terreno è trattenuto dalle increspature della roccia calcarea affiorante. Nella p.lla 89, servita dalla strada, sorge un manufatto edilizio in muratura portante non ultimato e, ad una decina di metri più in là, un pollaio in muratura, anch'esso di tufo. Il primo risulta essere danneggiato nei solai, poiché a seguito dell'incendio doloso del 2007 che ha interessato la vasta area di Peschici, i fondelli delle pignatte sono esplose e verosimilmente anche i travetti prefabbricati costituenti l'armatura portante del solaio in latero-cemento.
La volumetria sviluppata dal manufatto di due piani è di 350 m^3, di cui 116 m^3 sviluppati dal piano seminterrato. A questo vanno sommate la volumetria del pollaio di 60 m^3 c.a. Alla sinistra del manufatto abitativo, nella viva roccia si apre l'antro di una grotta semi-naturale (dotata di impianto d'illuminazione artificiale con allaccio al contatore della fornitura elettrica posta a lato del grande cancello).

I terreni oggetto di perizia urbanisticamente rientrano nella zona agricola del P.d.F. vigente e sono sottoposti alla seguente vincolistica:

- zona 2 del Parco Nazionale del Gargano;
- area SIC;
- Vincolo Paesaggistico;
- Vincolo Idrogeologico;

inoltre non rientra negli ambiti dei territori costruiti.
Dopo l'evento doloso dell'incendio avvenuto il 24.07.2007, e che ha interessato anche l'area in questione, l'edificazione non è consentita per 10 anni dall'evento (art. 10 L.n.353/2000).
Per tutta la vincolistica bisogna acquisire i Pareri nel caso di Permesso di Costruire (a partire dal 2017) per l'edilizia rurale.

f. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

g. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale

punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

Lo stato di possesso è pieno in capo ai debitori esecutati xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx.

h. 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 dei seguenti oneri vincoli:

per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

Emergono manufatti edilizi oggetto di abusivismo edilizio. Alla data odierna non sono pervenute denunce in tal senso presso le sedi competenti.

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;*

Non esistono altresì richieste di autorizzazioni sull'immobile, fatte dal debitore esecutato.

- *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 m^2 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 in sanatoria (v.infra), spese condominiali insolute, la necessità*

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

Le opere innanzi descritte sono totalmente abusive, sanzionabili ove gli organi dell'UTC del comune di appartenenza e della Soprintendenza ai BB.AA. di Bari lo rendano giusto e necessario.
A parere dello scrivente trattasi di opere abusive suscettibili di abbattimento. Gli importi per l'abbattimento ed il ripristino dei luoghi sono stimabili a corpo, non trovando giusta applicazione quelli che sono gli importi del prezziario regionale delle oo.pp.
Considerando le volumetrie dei detriti da demolizione sono stimabili a c.a.:

- per l'immobile (murature portanti, solai e fondazioni) a 300 m^3 ;
- per il pollaio a (muratura e solaio) 8 m^3

che assommano a c.a 300 m^3.
I costi stimati per:

- la demolizione delle opere abusive effettuate da ditta specializzata (a corpo) ammonta ad € 2500,00;
- il trasporto per il conferimento in discarica autorizzata (con autocarro con cassone) ammonta ad € 2500,00
- il conferimento a cava autorizzata (località Vico del Gargano, costo 10 €/ m^3) ammonta ad € 3000,00

per un **tot**. di € 8000,00 (ottomilaeuro,00cent)

- *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.*

VALUTAZIONE DEL BENE:

La stima di un terreno agricolo è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.
A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni similari e la previsione, in base all'ordinarietà di condizioni e gestione del terreno agricolo.
Nell'accingermi alla stima del terreno ho proceduto dapprima alla sua identificazione e, avendo acquisito le quotazioni di mercato, ho valutato i beni attraverso l'impiego del metodo di stima con il valore agricolo medio V.A.M. fornito dalla Commissione Determinazione Indennità Espropriazione, apportando ad esso correttivi nella stima.
Dai dati dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrari della provincia di Foggia (art. 16,1° Legge n.865/1971) per la regione agraria 5 in cui ricade il comune di Peschici e per tipo di coltura uliveto abbiamo un valore V.A.M. 11 736 €/ ha.

5873 m^2 x 14 640 €/ha = € 8 598,07

Questo sarebbe il valore che verrebbe corrisposto se l'appezzamento di terreno fosse uliveto in produzione, ma nel caso in esame trattasi di un uliveto in cui le piante non si trovano nelle normali conduzioni colturali, perché dall'apprezzamento visivo è chiaro lo stato di semi-abbandono colturale in cui versano, causa l'incendio doloso. Pertanto questa stima è suscettibile di un deprezzamento. Pertanto si ritiene congruo operare un abbattimento forfetario che porti il valore di mercato alla cifra pari ad € 8 000,00 (ottomilaeuro,00cent)

A questo valore stimato va decurtato l'onere di abbattimento e conferimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta, che è stimabile ad una somma di € 8000,00 (ottomilaeuro,00cent)

€ 8 000 - € 8000,00 = 0,00 €

Per quanto attiene alla documentazione fotografica del terreno pignorato, si riporta alla fine un book fotografico che ritrae il compendio immobiliare appartenente all'esecutato. Le foto sono stampate su carta fotografica ed allegate all'originale della consulenza, mentre su CD-rom allegato alla presente sono inserite in formato digitale.
Infine tutte le planimetrie catastali nell'indice allegati.

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio il G.E. dott. S. Antonucci per la fiducia accordatimi e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

il valore di mercato più probabile dei beni, costituenti l'unico lotto, oggetto della procedura esecutiva , ammontano ad **€ 8 000,00** (ottomilamilaeuro/00), ai quali però nel caso in cui si proceda alla demolizione, questa avrebbe un costo di **€ 8 000,00** (ottomilamilaeuro/00), pareggiando il bilancio costi-ricavi.

Allego

Verbale delle operazioni peritali e ricevute racc. a/r
Permessi di costruire e tavv di progetto.
Stampe fotografiche
Copie delle ricevute dell'agenzia del territorio
Tavola con stralcio planimetrico e pianta, dello stato dei luoghi redatte dallo scrivente.

L'occasione è gradita per porgere Distinti saluti

Lucera, lì 28/09/2011

Il CTU

(Dott. Ing. Nicola Pio Iavicoli)

TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO
Lotto A

nell'**esecuzione immobiliare** n° 204/10 **r.g.Esec. Imm.** G.E. dott.ssa G. Stano

promossa
dalla sig.ra SACCO SOAVE

contro

DEPOSITO IN CANCELLERIA
Oggi 10-5-17
IL CANCELLIERE
(dr.ssa Patrizia Salvatore)

DOTT. ING. NICOLA PIO IAVICOLI N° 2416

PREMESSO

- che nell'udienza del 19/01/2011 con provvedimento di nomina del G.E. dott. S. Antonucci, il sottoscritto Ing. Nicola Pio Iavicoli, con studio in Vico del Gargano via Monastero civ.2 , veniva nominato CTU nella causa in epigrafe;
- che lo scrivente depositava l'elaborato peritale giustamente e debitamente completato;
- che compariva dinanzi al G.E. dott.ssa Giulia Stano in data 13/03/2013 e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico conferitogli prestava giuramento di bene e fedelmente adempiere al mandato conferitogli, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

1.1 *verifichi se l'immobile è dotato 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 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. 26.06.2009 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;*

1.2 *Stabilisca quindi se e di quanto la qualificazione energetica dell'immobile incide sul valore di stima dello stesso, come già determinato nella relazione peritale;*

2.1 *Ove non risulti dalla relazione peritale già depositata, verifichi la conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi;*

2.2 *Indichi, 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;*

2.3 *Provveda, in caso di difformità, previa specifica autorizzazione del g.e. all'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi;*

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validita'	
Riferimenti catastali	NCEU Peschici F.5 p.lla 394 sub.3		
Indirizzo edificio	c.so Cavour 95		
Nuova costruzione O	Passaggio di proprieta' X	Riqualificazione energetica	O

Proprieta'		Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2
31.7 kgCO2/m²*anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
kWh/m²*anno

DEPOSITO IN CANCELLERIA
Oggi 10-5-13
IL CANCELLIERE
(dr.ssa Patrizia Salandra)

4.QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)	I	II	III	IV	V

5.Metodologie di calcolo adottate	DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	; Classe	
2) 2)	; Classe	
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	**; Classe kWh/m² anno**	**(<10 anni)**

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X

A+	19.5 < kWh/m²*anno
A	30 < kWh/m²*anno
B	43.4 < kWh/m²*anno
C	59.9 < kWh/m²*anno
D	73.4 < kWh/m²*anno
E	97.4 < kWh/m²*anno
F	134.8 < kWh/m²*anno
G	134.8 ≥ kWh/m²*anno < 411,83 kWh/m²*anno

Rif. legislativo = 59.9 kWh/m²*anno

8.DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	362,2	Indice energia primaria (EPacs)	49,6
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	41,9		
Indice involucro (EPe,invol)	19,4	**Indice involucro(EPi,invol)**	139,3	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,38		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		

9. NOTE

Non sono stati realizzati interventi di manutenzione impiantistica energeticamente significativi

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	a schiera			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato			
Anno di costruzione	1987	Numero di appartamenti	8	
Volume lordo riscaldato V (m³)	316,35	Superficie utile m²	36	
Superficie disperdente S (m²)	101,2	Zona climatica/GG	D/1427	
Rapporto S/V	0,32	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWhe/kWht)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Societa'
Nome e cognome / Denominazione	Nicola Pio Iavicoli		
Indirizzo	via Monastero, 2	Telefono/e-mail	
Titolo	ingegnere per l'ambiente ed il territorio	Ordine/Iscrizione	2416
Dichiarazione di indipendenza			
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI

1) 23 marzo 2013
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	O	Rilievo sull'edificio	X
Provenienza e responsabilita'	CTU ing. Nicola Pio Iavicoli		

17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione

7/5/2013

Firma del tecnico

DOTT. ING. NICOLA PIO IAVICOLI N° 2416