

**Studio Tecnico**



**Geom. Pierpaolo Piras**

*Progettazione, Estimo e Topografia*

Via F.lli Cairoli n° 2 - 71010 San Paolo di Civitate (FG) - mobile 392.92.80.143 - phone 0882.55.12.65  
Posta elettronica ordinaria: [geom.piras@alice.it](mailto:geom.piras@alice.it) - Posta elettronica certificata: [pierpaolo.piras@geopec.it](mailto:pierpaolo.piras@geopec.it)  
Partita IVA 03026240923 - C.F. PRSPPL77P13B3540

## TRIBUNALE DI LUCERA

ILL.mo G.E. Dott. S. ANTONUCCI

Procedura Esecutiva Immobiliare n.216/012 R.G.E.

Promossa da:  
ITALFONDIARIO S.p.a.

Contro

Creditore intervenuto: AGOS DUCATO S.p.a.

### RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Geom. Pierpaolo PIRAS

*Per il presente relazione  
22/10/14*

## INDICE

### 0.0 PREMESSA

### 1.0 RISPOSTE AI QUESITI

- 1.1 CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI, VERIFICHE SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CREDITORE;
- 1.2 OPERAZIONI PERITALI;
- 1.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI;
- 1.4 VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI BENI;
- 1.5 VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA;
- 1.6 IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO CATASTALE DEI BENI;
- 1.7 VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA PLANIMETRIE CATASTALI E STATO DEI LUOGHI.

### 2.0 FASCICOLI DEI LOTTI

- 2.1 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO;
- 2.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO;
- 2.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO;
- 2.4 ELENCAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE;
- 2.5 VALUTAZIONE DEL LOTTO.

### 3.0 CONTENUTO SUPPORTI INFORMATICI DA DEPOSITARE

- CD 1: FILE *Perizia unico Lotto per la vendita*  
CD 2: FILE *Planimetria unico Lotto per la vendita*  
CD 3: FILE *Fotografie unico Lotto per la vendita*

### ALLEGATI

- A) VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO;
- B) AVVISI INIZIO OPERAZIONI PERITALI;
- C) VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- D) VISURE CONSERVATORIA DEI RR. II.;
- E) ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (ANNO 2007);
- F) ATTO DI PROVENIENZA ANTECEDENTE IL VENTENNIO (ANNO 1962);
- G) ATTO DI ACQUISTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI LIMITROFE (1968);
- H) VISURA CATASTALE ANTECEDENTE ALLA VARIAZIONE CATASTALE;
- I) VISURA CATASTALE SUCCESSIVA ALLA VARIAZIONE CATASTALE;
- J) MAPPA CENSUARIA E PLANIMETRIA CATASTALE ANTECEDENTE ALLA VAR. CATASTALE;
- K) PLANIMETRIA CATASTALE SUCCESSIVA ALLA VARIAZIONE CATASTALE;
- L) ATTESTAZIONE COMUNALE E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;
- M) RILIEVO PLANIMETRICO UNITA' IMMOBILIARE;
- N) SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO;
- O) SERVIZIO FOTOGRAFICO UNITA' IMMOBILIARE;
- P) ATTESTATO DI PRSTAZIONE ENERGETICA;
- Q) VARIAZIONE CATASTALE;
- R) ATTESTAZIONE DEGLI INVII COPIA DELLA PERIZIA ALLE PARTI.

## 0 PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Pierpaolo PIRAS, nato a Cagliari il 13.09.1977, residente in San Paolo di Civitate (Fg) alla via M. Valente n.7, riscritto all'Albo dei Geometri del Circondario di Lucera (Fg) al n.1248 ed iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lucera al n.102 dal 15.10.2009, con convocazione della Cancelleria per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucera, il giorno 12.07.2013, si è recato presso la stessa ed innanzi al Giudice Dott.ssa. G. STANO ha prestato la formula di rito, per l'accettazione dell'incarico relativo alla procedura esecutiva n.216/012, a favore della ITALFONDIARIO S.p.a., contro i Sig. r [REDACTED] oltre al Creditore Intervento AGOS DUCATO S.p.a. .

Viene riportato di seguito il Verbale di Giuramento dell'Esperto per lo svolgimento del mandato ed i conseguenti responsi ai quesiti ora trascritti:

- 1- **CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza** della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti se essa riguarda 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 eventuale scorta della 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, ove necessario, **previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei relativi costi**, 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 di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- c- **Alla verifica** della dotazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art.6, comma 3 d. lgs. N. 192/2005, come modificato dall'art.2 d. lgs. N.311/2006; **in mancanza, rediga** certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D.M. 26.6.2009 in forza dell'art.2 ter d. lgs. 192/2005 ed **indichi** le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;
- d- **All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazioni 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;
- e- **Alla verifica** della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; **all'indicazione**, in caso di difformità, i costi dell'adeguamento delle planimetriche allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura ed i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento; **all'adeguamento**, in caso di difformità, delle planimetriche allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del G.E.;
- 3- **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- **L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
  - La **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"; indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, 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 di ingresso, scale

interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

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

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

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

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

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

**altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;



- la **valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (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 di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30,31,33,34,35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);
  - nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la **valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
- 4- **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)**;
  - 5- **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;
  - 6- **DEPOSITI** altresì il supporto informatico (*floppy disk o cd*), in tre esemplari distinti contenenti ciascuno i seguenti *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 entro 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 precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tale invii.**
  - 10- **INTERVENGA all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.**
  - 11- **Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore precedente 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 estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, il limite 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 precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;**
  - 13- **Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**
  - 14- **Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).**
  - 15- **Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.**
  - 16- **Autorizza, fin d'ora, il C.T.U. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima**

dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso;

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



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno venerdì 31 gennaio 2014, alle ore 10.00, il sottoscritto si è recato presso l'unità immobiliare sita in Volturino (FG), alla via del Muraglione di Sotto n°16 (ex C.so Garibaldi n°32) allo scopo di dare inizio alle operazioni di ricognizione dell'immobile come richiesto dal Sig. Giudice. Per la parte debitrice era presente il solo Sig. LA TORRETTA Pompeo, mentre mancavano la Sig.ra [REDACTED] moglie della parte debitrice con il Sig. [REDACTED] e la parte creditrice procedente ed intervenuta. La data di inizio delle operazioni peritali è stata comunicata agli Avvocati Pucillo (per la ITALFONDIARIO S.p.a.) e al Sig. [REDACTED] (per la AGOS DUCATO S.p.a.) con PEC del 24 gennaio 2014, mentre la parte debitrice è stata convocata sempre in data 24 gennaio 2014 in Lucera (FG), previo accordo telefonico e successivo verbale sottoscritto poi ai creditori procedenti ed intervenuti.

Il tardivo sopralluogo si è verificato per le difficoltà incontrate dal C.T.U. nel comunicare a mezzo raccomandata alla parte debitrice l'inizio delle operazioni peritali. Infatti, in data 18 luglio 2013, con raccomandata n°13420852815-9, si è inviata la comunicazione di rito la quale è ritornata al mittente causa destinatario sconosciuto. In pari data erano state inviate le PEC agli Avvocati dei creditori procedente ed intervenuto. Successivamente, lo scrivente si è recato presso gli uffici del Comune di Volturino per ottenere informazioni in merito alla discrasia toponomastica tra C.so Garibaldi e Via del Muraglione di Sotto, la quale è presumibilmente data origine alla mancata consegna della raccomandata. Trascorso il tempo e non avendo comunque ottenuto risposte esaustive sulla corretta via, in data 10 ottobre 2013, il C.T.U. ha inoltrato nuova raccomandata n°14928866702-0 alla parte debitrice con comunicazione di nuova data per l'inizio delle operazioni peritali. In pari data erano state inviate le PEC agli Avvocati del creditore procedente ed intervenuto. Tale raccomandata è arrivata al destinatario e si stabiliva che in data 21 ottobre 2013 si iniziava il sopralluogo presso l'immobile pignorato, ma alle ore 10.00 di tale giorno il C.T.U. non trovava nessuna delle parti e battendo alla porta dell'immobile non rispondeva nessuno; trascorsi 60 minuti lo scrivente ha lasciato il luogo di incontro. Sono seguite le istanze, consegnate in Cancelleria, nelle quali si sono decise le proroghe dell'udienza. Solamente in data venerdì 24 gennaio 2014 il sottoscritto è riuscito ad incontrare la parte debitrice ed a concordare con il Sig. [REDACTED] la data effettiva del 31 gennaio 2014 per iniziare le operazioni peritali previo sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Era presente la sola parte debitrice che ha seguito il sopralluogo tenuto dal Perito allo scopo di constatare lo stato di fatto dell'unità immobiliare e la rispondenza rispetto alle condizioni Urbanistiche e catastali con le quali è stato edificato. Nei prossimi paragrafi verrà descritta l'unità immobiliare a destinazione abitativa oggetto di pignoramento. Si sono valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile (strutture, rifiniture, condizioni di manutenzione etc.) corredandole dal richiesto servizio fotografico.

Le operazioni peritali sono continuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volturino (FG) dove si sono richiesti i documenti tecnici attinenti l'immobile oggetto della presente, poi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (FG) per l'ottenimento dei documenti catastali, in seguito presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari (FG) per esaminare la provenienza dei beni pignorati ed infine si è esaminata la documentazione prodotta dalla parte creditrice precedente.

A completamento del lavoro svolto, il CTU si è recato presso lo Studio Tecnico del Geometra Russo di Lucera (FG), per analizzare le planimetrie catastali in atti della particella 130 del foglio 39 del Comune di Volturino (FG), dove è censita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Infatti, nella stessa particella, insistono altre unità immobiliari, una delle quali è stata recentemente trattata catastalmente dallo Studio Tecnico Russo, per allineare la situazione catastale di proprietà del fratello del debitore esecutato.

Le problematiche riscontrate dal CTU in merito alle difformità catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia, hanno portato lo scrivente a colloquiare con il Geom. Russo e, successivamente, a richiedere autorizzazione all'Ill.mo G.E. per sanare catastalmente le discrasie rilevate le quali saranno illustrate nei paragrafi successivi della presente relazione.

## 1.0– RISPOSTE AI QUESITI

### 1.1- Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori, verifiche sulla completezza della documentazione fornita dal creditore

*CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed 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 eventuale scorta della 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;*

Dal controllo della documentazione sussiste **corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato**, risultato ottenuto dal confronto tra la descrizione del bene riportata nell'Atto di Pignoramento ed il dossier prodotto dal creditore procedente, oltre che rispetto alle ricerche dallo scrivente compiute presso gli Uffici competenti per territorio (Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri immobiliari).

Dalle Visure Catastali effettuate (**allegato H e I**), i debitori esecutati, i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

sottoposto a pignoramento sito in Volturino (FG) e censito al Catasto Fabbricati:

- dati antecedenti alla Variazione Catastale dal sottoscritto effettuata: Foglio 39, p.lla 130, sub 1, cat. A/2, classe 2, vani 8,5, rendita 570,78 €;
- dati successivi alla Variazione Catastale dal sottoscritto effettuata: Foglio 39, p.lla 130, sub 6, cat. A/2, classe 1, vani 8,5, rendita 482,89 €.

Dalle Visure di Conservatoria dei RR.II. (**allegato D**), si è accertato che la documentazione prodotta dal creditore procedente riguarda il bene in oggetto ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento. Il sottoscritto ha acquisito ulteriormente:

- Copia dell'Atto di provenienza del bene pignorato dell'anno 2007 (**allegato E**);
- Copia dell'Atto antecedente al ventennio del bene pignorato dell'anno 1962 (**allegato F**);

Dalle ricerche effettuate e dalle anomalie riscontrate (che di seguito verranno descritte), si è presa visione anche dell'Atto Notarile dell'anno 1968 (**allegato G**) in cui la parte acquirente (all'epoca il padre dell'attuale debitore) comprava alcuni vani attualmente comunicanti con l'abitazione pignorata di Via Del Muraglione di Sotto; Ricontrando in fase di sopralluogo che l'abitazione pignorata e le altre unità immobiliari erano tutte intercomunicanti (parzialmente insistevano anche nella vecchia planimetria catastale - **allegato J**), il CTU ha richiesto all'Ill.mo Giudice l'autorizzazione a procedere alla redazione della Variazione Catastale per

odurre la nuova planimetria (**allegato K**), che supera la precedente, per uniformare ed adeguare le animetrie allo stato di fatto ed all' oggetto del pignoramento.

Sulla scorta della Relazione Notarile e delle ricerche effettuate e sopra descritte, il sottoscritto ha individuato la seguente cronistoria ventennale del bene pignorato (**allegato D**):

**A) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 39, p.lla 130, sub 6 (ex sub 1);**

- 1- TRASCRIZIONE del 21/07/1992 - Registro Particolare 4972 Registro Generale 5926  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 0 del 16/05/1992  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 2- TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 7692 Registro Generale 10657  
Pubblico ufficiale SIMONETTI PAOLO Repertorio 6051/4464 del 28/11/2007  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 3- ISCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 1838 Registro Generale 10658  
Pubblico ufficiale SIMONETTI PAOLO Repertorio 6052/4465 del 28/11/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 4- TRASCRIZIONE del 13/02/2013 - Registro Particolare 1043 Registro Generale 1297  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1378 del 22/11/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 5- TRASCRIZIONE del 02/05/2013 - Registro Particolare 2771 Registro Generale 3424  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 238 del 03/04/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il bene oggetto della presente relazione appartiene a tutt'oggi esclusivamente ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

In merito alla Trascrizione del 21/07/1992 (Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili), lo scrivente fa presente che dalle ricerche svolte non si evince la trascrizione delle formalità di cancellazione dell'Atto di Pignoramento a favore del Consorzio Agrario Provinciale contro il Sig. [REDACTED] padre del debitore esecutato. Si da atto che nel Rogito di Acquisto del 2007 (contro il venditore [REDACTED] ed a favore della parte debitrice), viene menzionato il Decreto del 24 settembre 1999 in cui si ordinava la cancellazione dello stesso Pignoramento.

## **1.2 – Operazioni peritali;**

*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:*

Il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguiti i necessari sopralluoghi nelle date precedentemente definite con le raccomandate A/R e le PEC, in cui ha dato inizio e seguito alle operazioni peritali, avendo visitato e analizzato lo stato dei luoghi del bene pignorato, pertanto, di seguito procede all'individuazione del bene ed alla formazione dell'unico LOTTO per la vendita.

## **1.3 – Descrizione analitica dei beni e formazione dei Lotti;**

*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;*

Si procede alla formazione dell'unico LOTTO per la vendita.

Dalle ricerche e dai sopralluoghi svolti dal sottoscritto, oltre all'analisi della documentazione in possesso, è sottoposto a pignoramento l'immobile ubicato nel Comune di Volturino (FG), e più precisamente:

**unico LOTTO:** Abitazione sita in Volturino (FG) alla via del Muraglione di Sotto n°16 / 18 (ex C.so Garibaldi n°32); In seguito alla Variazione Catastale eseguita dallo scrivente, i dati identificativi catastali attuali e definitivi sono:

- Foglio 39, p.lla 130, sub 6, cat. A/2, classe 1, vani 8,5, rendita 482,89 €, composta da: due ingressi al piano terra dalla Via del Muraglione di Sotto n°16 e 18, tre camere da letto, un bagno, un ambiente pluriuso, un ripostiglio, una sala, una camera da pranzo con annesso cucinino ed una terrazza prospiciente la retrostante e sottoposta Via Cairoli;

Per la descrizione analitica del lotto si veda il "Fascicolo del lotto".

**PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00 (Ottantaseimila,00 Euro)**

**Il prezzo è determinato come specificato nella scheda "Valutazione del Lotto" (Allegato N)**



#### 1.4 – Verifica della regolarità urbanistica edilizia dei beni;

l'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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Volturino (FG), il CTU ha formalizzato la richiesta per l'accesso agli atti relativi all'unità immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 39 particella 130 sub 6 (ex sub 1), ottenendo l'Attestazione Comunale di fabbricato antecedente al 1967 dichiarante l'assenza di atti amministrativi di concessione e/o autorizzazione edilizia, ed il Certificato di Destinazione Urbanistica. (**allegato L**).

L'abitazione oggetto della presente e formante l'unico LOTTO per la vendita, risulta essere di vecchia costruzione (realizzata prima del 1940), e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Volturino (FG), non esistono pratiche edilizie, neppure di recente deposito, tali da poter essere confrontati con lo stato di fatto riportato nella restituzione grafica del rilievo planimetrico (**allegato M**).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserita nella maglia urbanistica del predetto Comune denominata Piano Regolatore Generale ricadente in zona totalmente edificata di tipo "B". Le prescrizioni sono contenute nel documento allegato. L'immobile rientra anche nell'area a rischio medio del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino della Puglia in zona "R2".

## 1.5 - Verifica della dotazione di Attestato di Qualificazione Energetica;

Verifica della dotazione di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione 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 d. lgs. 192/2005 ed indichi le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

Durante il sopralluogo di rito, lo scrivente ha richiesto al debitore di verificare se l'immobile fosse dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Verbalizzando che l'immobile in pari data risultava sprovvisto, il CTU, avendo formalizzato la richiesta all'Ill.mo Giudice, ha redatto e allegato alla presente relazione l'A.P.E. (**allegato P**) secondo gli indici prestazionali vigenti.

Riscontrando le scarse condizioni di manutenzione e di conservazione dell'intero fabbricato, oltre all'epoca di costruzione e tipologia costruttiva antecedente al 1940, agli impianti ed infissi risultanti non conformi con gli standard energetici attuali, lo scrivente, come richiesto, ha previsto alcuni interventi energeticamente significativi per l'adeguamento dell'immobile all'attuale disciplina del risparmio energetico:

- Rifacimento impianto elettrico: 2.000,00€
- Rifacimento impianto termo-idraulico: 5.000,00€
- Sostituzione o ristrutturazione infissi: 5.000,00€
- Manutenzione, impermeabilizzazione e coibentazione copertura: 8.000,00€

L'indicazione delle spese necessarie per l'adeguamento del bene all'attuale disciplina sul risparmio energetico, ammontano a circa 20.000,00 €, cifra mutevole a causa delle variazioni dei prezzi della manodopera nel mercato edile, delle scelte progettuali e dei materiali impiegati.

Nella scheda di valutazione dell'unico lotto formato per la vendita forzata (**allegato N**), si è scelto opportunamente di utilizzare una percentuale di deprezzamento che tenesse conto anche dell'indicazione dei costi sopra stimati per l'adeguamento energetico del vecchio edificio.

## 1.6 Identificazione ed Accertamento Catastale dei Beni

*L'indicazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e delle risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed adeguando, previa autorizzazione del G.E. ed indicazioni 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;*

Reperita la documentazione catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio (FG) (**allegato H e J**), il sottoscritto ha raffrontato i dati in suo possesso con quelli allegati nell' Atto di Pignoramento, e, secondo le attuali risultanze catastali, lo scrivente avvalora che l'immobile oggetto di pignoramento è censito presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, in ditta ai coniugi [REDACTED]

L'unico confronto possibile si è potuto fare con la planimetria catastale di primo impianto datata 1939 (**allegato J**), riscontrando alcune discrasie che si elencano qui di seguito, e che hanno portato il CTU ad inoltrare formale richiesta al Giudice per l'adeguamento delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi:

- a) al piano terra dalla via di accesso (Via del Muraglione di Sotto 16/18), l'immobile risultava avere una distribuzione degli spazi interni in parte differente rispetto alla planimetria catastale di primo impianto;
- b) al piano terra rispetto alla via di accesso (Via del Muraglione di Sotto 16/18), la casa comunicava con una stanza di circa 16 mq non presente nella planimetria catastale di primo impianto, ma inserita nella planimetria catastale dell'unità immobiliare limitrofa, in ditta al Sig. La Torretta Michele (fratello del soggetto debitore La Torretta Pompeo);
- c) al piano seminterrato rispetto alla via di accesso (Via del Muraglione di Sotto 16/18), un intero vano presente nella planimetria catastale di primo impianto dell'immobile trattato, risultava essere non più comunicante con il resto dell'unità immobiliare in quanto chiuso con una muratura in mattoni forati e inserito nella planimetria catastale dell'unità immobiliare limitrofa, in ditta al Sig. La Torretta Michele (fratello del soggetto debitore La Torretta Pompeo);
- d) al piano seminterrato rispetto alla via di accesso (Via del Muraglione di Sotto 16/18), risultava essere stato realizzato un varco sulla muratura portante di larghezza pari a circa 1 metro per l'accesso ad un ulteriore ambiente (grottino) sottoposto rispetto alla via del Muraglione di Sotto, non riportato nella planimetria catastale dell'immobile trattato e inserito nella planimetria catastale dell'unità immobiliare limitrofa, in ditta al Sig. La Torretta Michele (fratello del soggetto debitore La Torretta Pompeo);

e) Tutto il piano seminterrato rispetto alla via di accesso (Via del Muraglione di Sotto 16/18), con accesso dalla Via Cairoli (retrostante e sottoposta rispetto a Via del Muraglione di Sotto), risultava essere parte integrante con il resto dell'immobile pignorato al piano terra, in quanto comunicante per mezzo di una scala interna ubicata in corrispondenza del cucinino del piano terra.

Per tali difformità il sottoscritto in data 04/02/2014 ha fatto richiesta al Giudice di ulteriore proroga di udienza e richiesta di autorizzazione ad eseguire le variazioni catastali per colmare le differenze riscontrate necessarie per la vendita forzata.

Oltre che per le sopra citate difformità, il CTU è stato obbligato ad eseguire la divisione catastale tra piano terra e piano seminterrato, in quanto dalla lettura del degli Atti Notarili allegati (**allegati E, F e G**), si è riscontrato che il bene oggetto di pignoramento è il solo piano terra, e che la restante parte comunicante situata al piano seminterrato, oltre ad una stanza del piano terra (**meglio evidenziate nell'allegato M**), sono unità immobiliari assestanti oggetto delle compravendite del 1962 e 1968 a favore del padre del debitore pignorato e già censite catastalmente.

In virtù delle anomalie precedentemente descritte, si è redatta la pratica di Variazione Catastale (**allegato Q**) approvata dall'Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, regolarmente autorizzata dal G.E., in cui sono stati aggiornati i dati catastali per il solo immobile oggetto di pignoramento sono i seguenti:

**- Abitazione al foglio 39, particella 130, sub 6 (ex foglio 39 particella 130 sub 1)**

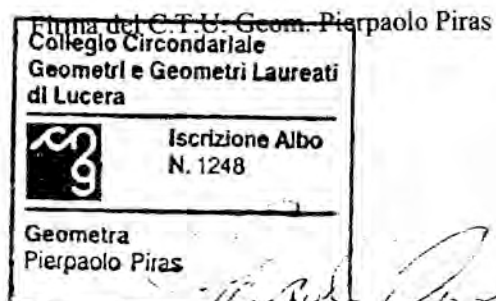
## 1.7 Verifica della conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

La verifica della conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi; all'indicazione in caso di difformità, dei 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; l'adeguamento, in caso di difformità, delle planimetrie allo stato dei luoghi, previa specifica autorizzazione del g.e.:

Il perito, esaminata la planimetria catastale di primo impianto in atti (**allegato J**) e raffrontata la stessa con lo stato dei luoghi e con la restituzione grafica del rilievo planimetrico (**allegato M**); può confermare le descritte anomalie per le quali è stato autorizzato dal G.E. alla redazione della prateria Docfa di variazione catastale (**allegato Q**) atte all'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario, a modesto parere dello scrivente, i costi relativi alle chiusure delle porte di comunicazione della stanza al piano terra (facente parte di altra proprietà regolarmente catastata) con il resto dell'appartamento, e della porta al piano terra di accesso al vano scala per la comunicazione con il piano seminterrato (avente accesso dalla retrostante e sottoposta Via Cairoli), staccato catastalmente dal sottoscritto, divenendo unità immobiliare autonoma e Restando in ditta ai debitori eseguiti.

San Paolo di Civitate (FG), 15/09/2014





## 0 - FASCICO DEL LOTTO

- 2.1 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO;
- 2.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO;
- 2.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO;
- 2.4 ELENCAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE;
- 2.5 VALUTAZIONE DEL LOTTO.

### 2.1 - ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

*"Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo"*

L'unico lotto oggetto della presente è composto dall'immobile di seguito descritto:

- **Abitazione** sita in Volturino (FG), alla Via del Muraglione di Sotto n°16/18 (ex C.so G. Garibaldi n°32), incluso nella maglia urbanistica denominata P.R.G. (Piano Regolatore Generale) ricadente in zona totalmente edificata di tipo "B". L'immobile rientra anche nell'area a rischio medio del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino della Puglia in zona "R2". Le prescrizioni sono contenute nel documento allegato, vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato L**).

L'unità immobiliare descritta è composta da: due ingressi al piano terra dalla Via del Muraglione di Sotto n°16 e 18 (ex C.so Garibaldi), tre camere da letto, un bagno, un ambiente pluriuso, un ripostiglio, una sala, una camera da pranzo con annesso cucinino ed una terrazza.

L'unità immobiliare componente l'unico lotto per la vendita forzata confina con la via del Muraglione di Sotto da cui si accede, traverse pedonali di Via Del Muraglione di Sotto, e Via Cairoli, quest'ultima retrostante e sottoposta rispetto alla Via del M.ne di Sotto..

Come precedentemente descritto, l'unità immobiliare urbana è attualmente censita presso

codice fiscale [REDACTED] LA TORRETTA Pompeo, nato a Volturino

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietario  
comunione legale dei beni, con i seguenti dati catastali: Foglio 39, p.lla 130, sub 6, (ex sub 1) cat. A/2, classe 1, vani 8,5, rendita 482,89 €, via del Muraglione di Sotto n.16 e 18 (ex C.so Garibaldi n.32).

Anche dalle ricerche ipotecarie e dalla lettura degli Atti Notarili, l'immobile qui esposto risulta essere in regime di comunione legale dei beni tra i coniugi [redacted] nato a [redacted]

In seguito alle anomalie precedentemente descritte, il CTU rammenta che a seguito di autorizzazione dell'Ill.mo Giudice, si è redatta la Variazione Catastale regolarmente approvata dall'Ufficio di Foggia, Agenzia delle Entrate - Territorio (**allegato Q**), atta all'adeguamento della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

## **2.2 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

*“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 di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento)”*

L’immobile componente l’unico Lotto per la vendita forzata è un’abitazione con accesso indipendente dalla via del muraglione di Sotto n°16 e 18 (ex C.so Garibaldi), nel Comune di Volturino (FG), composto da:  
- due ingressi al piano terra dalla Via del Muraglione di Sotto, tre camere da letto, un bagno, un ambiente pluriuso, un ripostiglio, una sala, una camera da pranzo con annesso cucinino ed una terrazza.

L’edificio risulta realizzato in muratura portante del tipo a sacco composta da blocchi di pietra, tufo e mattoni, il solaio intermedio tra il piano terra ed il seminterrato è del tipo cementizio, le murature interne in mattoni intonacati e tinteggiati, è presente la dotazione di tutti gli impianti primari e non sono presenti impianti energetici alternativi; La copertura è del tipo a volte riempite da materiale tipo sabbia e manto di copertura costituito da tegole del tipo alla portoghese. L’età di costruzione del fabbricato è antecedente al 1940.

Nel dettaglio l’unico lotto formato per la vendita forzata è composta da:

- Ingresso 1 e corridoio di mq utili 13.65;
- Ingresso 2 di mq utili 22.00;
- Disimpegno di mq utili 5.05;
- Sala di mq utili 18.00;
- Pranzo di mq utili 11.00;
- Cucinino di mq utili 4.30;
- Bagno di mq utili 4.70;
- Ripostiglio di mq utili 2.55;
- Pluriuso di mq utili 13.80;
- Camera 1 di mq utili 18.55;
- Camera 2 di mq utili 18.10;
- Camera 3 di mq utili 16.90;
- Terrazza di mq utili 28.25;

Il sottoscritto ha rilevato l'intera unità immobiliare producendo la rappresentazione grafica consultabile nell'allegato "M", e deducendo una superficie lorda comprensiva delle spese murature portanti pari a 228.00 mq.

Il lotto ha le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

- Portoncini di ingresso in legno non blindati e di vecchia realizzazione dalla via del Muraglione di Sotto n°16 e 18;
- Infissi esterni alcuni di vecchia realizzazione in legno, altri in alluminio, alcuni con avvolgibili, altri con scuri in legno; Stato di manutenzione e conservazione insufficiente;
- Infissi interni, a battente, in legno ed inserti in vetro; Stato di manutenzione insufficiente;
- Pavimentazione al piano terra da Via del Muraglione di Sotto in marmettoni e ceramica; Presenti tracce umidifere sia da risalita che per infiltrazione acquifera;
- Rivestimento in gres porcellanato alle pareti dell'unico bagno;
- Impianto elettrico di vecchia realizzazione quindi non dotato di certificazione di conformità;
- Impianto termico non funzionante per l'assenza della caldaia;
- Impianto idrico e fognante allacciato a rete pubblica;
- Segni di degrado dovuti ad infiltrazione soprattutto dal tetto che ha prodotto ingenti forme di umidità e muffe, distacco di intonaco e crepe; Sono presenti le stesse tracce anche ai piedi delle murature; Calcinacci presenti su buona parte della pavimentazione;
- Segni di degrado esterno evincibili su tutto il perimetro del fabbricato con particolare riferimento alle tre pareti della terrazza prospiciente la Via Cairoli;
- Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione e conservazione: insufficiente.
  
- Tipologia semi indipendente e posizione non contigua rispetto ai fabbricati limitrofi;
- Posizione centrale rispetto al centro direzionale ed urbano del paese di Volturino (FG);
- Esposizione ed orientamento: quattro lati in luce, prevalente esposizione sui lati Sud-Ovest e Nord-Est;
- Presenti le principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie;

## 2.3 – STATO DI POSSESSO DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

*“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”.*

Dalle ricerche fatte e dalle dichiarazioni rilasciate dalla parte debitrice, l'immobile è inutilizzato, tanto che le condizioni di abitabilità necessarie sono compromesse da uno stato di manutenzione insufficiente e protratto nel tempo oltre all'assenza dei principali requisiti in materia di risparmio energetico (coibentazioni, infissi ed impianti adeguati, etc).

**Non risultano contratti di affitto.**

**L'immobile non risulta essere occupato dalla parte debitrice.**

**L'immobile non risulta essere occupato da terzi.**



**ELENCAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla presenza dei seguenti oneri e vincoli".

**vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- "domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni";  
Dalle indagini svolte in merito al bene componente l'unico lotto, non risultano esservi domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle indicate al punto "pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli", oltre alla già citata Trascrizione del 21/07/1992 per la quale non si evince la formalità di cancellazione dell'Atto di Pignoramento a favore del Consorzio Agrario Provinciale contro il Sig. La Torretta Michele, padre del debitore esecutato. Si da atto che nell'Atto di Acquisto del 2007 (contro il venditore La Torretta Michele ed a favore della parte debitrice), viene menzionato il Decreto del 24 settembre 1999 in cui si ordinava la cancellazione dello stesso Pignoramento.

- "Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura";  
Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volturino (FG) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera (FG), non sussistono Atti di asservimento o cessioni di cubatura.
- "convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge";
- "altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)";

L'appartamento componente il lotto di Via del Muraglione di Sotto n°32 in Volturino (FG), risulta essere in regime di comunione legale dei beni tra i coniugi [redacted] nato a Volturino (FG)

[redacted] codice fiscale [redacted], [redacted] nata a Lucera (FG) il [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] proprietari per 1/2 ciascuno

- "l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene";

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

- "Iscrizioni";
  - ISCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 1838 Registro Generale 10658  
Pubblico ufficiale SIMONETTI PAOLO Repertorio 6052/4465 del 28/11/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Nota disponibile in formato elettronico;
- "pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli";
  - TRASCRIZIONE del 13/02/2013 - Registro Particolare 1043 Registro Generale 1297  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1378 del 22/11/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

- TRASCRIZIONE del 02/05/2013 - Registro Particolare 2771 Registro Generale 3424

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 238 del 03/04/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

• "Difformità Urbanistico Edilizie";

Non sussistono difformità urbanistico edilizie. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Volturino (FG), non risultano esserci Atti Amministrativi depositati quali progettazioni, concessioni e/o autorizzazioni, in quanto il bene oggetto di stima è un fabbricato di vecchia costruzione antecedente al 1940. Non sussistono elementi di paragone urbanistico edilizi con lo stato di fatto rilevato.

• "Difformità catastali";

Il sottoscritto, dall'analisi della documentazione catastale del bene su descritto, e confrontato i dati con lo stato di fatto dell'immobile rilevato in fase di sopraluogo, ha riscontrato difformità catastali superate dalla Variazione Catastale dal sottoscritto eseguita e regolarmente approvata dall'Ufficio Catastale competente.

#### **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 presenti.

## 5 – VALUTAZIONE DEL LOTTO

Valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. 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 costi ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali (lotto), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del 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, art. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di regolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo sottratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30,31,33,34,35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01)“:

### Analisi del mercato immobiliare della zona:

Le considerazioni esposte nei paragrafi precedenti attestano, ai fini della stima, una bassa appetibilità del mercato di compravendita immobiliare di beni simili. Comunque, per compravendite di appartamenti e fabbricati nella zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quelle in esame (età del bene, ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, ecc.) i prezzi medi osservati oscillano tra 400,00 e 500,00 €/mq, considerando la loro superficie lorda. Nel caso dell'affitto, le diverse tipologie realizzano canoni mensili rispettivamente oscillanti tra 300 e 400 € mensili. Si intende che nell'attribuzione dei valori unitari ai singoli beni, come pure nell'individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il più possibile attendibili e verificabili.

### La determinazione del valore di stima:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame sono stati applicati il criterio cosiddetto del “valore venale” e quello in base al “valore di capitalizzazione del reddito” (reddito potenziale del bene viste le scarse condizioni di manutenzione e conservazione), come meglio descritto nella scheda di valutazione riportata nell'allegato “N”. Va evidenziato altresì che i valori unitari di riferimento applicati all'ipotesi di compravendita o affitto, sono stati generalmente quelli medi rilevati dall'indagine di mercato, ovvero quelli applicabili in base a buon senso ed esperienza tenendo conto, come detto, di particolari caratteristiche soggettive eventualmente riscontrabili sul singolo bene. Quindi, svolti gli opportuni accertamenti si stabilisce per il bene oggetto di stima il più probabile valore di mercato pari a 450,00 €/mq. Per la determinazione della superficie commerciale complessiva sono stati applicati dei coefficienti per la stima espressi in percentuale.

Nella scheda di valutazione del lotto che segue (allegato N), sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di mercato, precisando che il valore unitario applicato,

pari a 450,00 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento. Altresi, la determinazione della potenzialità reddituale è stata effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, gli importi riscontrati per le locazioni nella zona.

Si precisa infine che per tener conto delle necessarie opere edili di ristrutturazione ed adeguamento energetico, oltre che per la crisi a livello nazionale che ha inevitabilmente colpito anche il mercato immobiliare, si è ritenuto corretto applicare una percentuale di deprezzamento pari al 20% del valore finale ottenuto mediando i risultati dei due criteri di stima utilizzati.

**VALUTAZIONE DEL LOTTO : 86.000,00 € (Ottantaseimila,00 euro)**

San Paolo di Civitate (FG), 15/09/2014

Firma del C.T.U. Geom. Pierpaolo Piras

