

TRIBUNALE DI LUCERA

ILL.mo G.E. Dott.ssa G. STANO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/11 R.G.E.

Promossa da
CREDITO EMILIANO S.P.A.

C/

Sig. *****

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Ing. Antonio SALANDRA

TRIBUNALE DI LUCERA

ILL.mo G.E. Dott.ssa G. STANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/11 R.G.E.

Promossa da

CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

******* *******

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

INDICE DEI CAPITOLI

0.0 – Premessa

1.0 – Risposte ai quesiti

1.1– Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori
esecutati

1.2.– Operazioni peritali:

1.2.a.– Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e
formazione dei lotti per la vendita

1.2.b.– Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio e
dell'agibilità

1.2.c.– Identificazione catastale degli immobili

2.0 – Deposito floppy disk

3.0 - Fascicolo del lotto

Allegati

- A – Ordinanza di nomina
- B – Avvisi inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta presso l’Uff. Tecnico del
Comune di TORREMAGGIORE
- J – Rilievo planimetrico del compendio pignorato
- K – Valutazione del lotto
- L – Rassegna fotografica
- M – n.3 Supporti informatici (CD) contenenti ciascuno:
Perizia, Planimetria, Fotografie

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

0.0 - PREMESSA

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni

Immobiliari del Tribunale di Lucera, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n.52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 23/04/2012 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 234/11 R.G.E. Imm. promossa da CREDITO EMILIANO S.P.A.. contro sig.***** (All. A).

In tale data ed alla medesima ora il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i quesiti che di seguito si riportano:

1. **CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni** prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; **accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;**
2. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione scritta a mezzo 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:

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

- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc)
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa 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;
- 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno 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;

4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza

edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)**;

5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;
6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti 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 la perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.**
9. **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.
10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
11. **Acquisisca** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione

urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza. all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'ufficio del Registro, la Conservatoria dei RR. II., l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del 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 debitori.

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.

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 per accedere nell'immobile periziando, qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o 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.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 234/11 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- **Appartamento ad uso abitazione facente parte di un fabbricato condominiale in Sannicandro Garganico alla via delle Magnolie n. 21 nel N.C.E.U. al Fgl. 39 - particella 749 - sub 13 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 6 - P. 1 – rend. € 288,18 per la piena proprietà di *****

- **Locale ad uso garage con annessa sottostante cantina e con pertinenza esclusiva di una piccola area soperta, in Sannicandro Garganico alla via delle Magnolie n. 16 nel N.C.E.U. al Fgl. 39 - particella 749 - sub 9 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 58 - P. T, rend. € 131,80 per la piena proprietà di ***** *******

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo in data 19/07/2012 alle ore 10,00, presso gli immobili da periziare. In tale data ed alla medesima ora, giunto sui luoghi, non trovando convenuto alcuno, il sottoscritto non poteva effettuare l'accesso ai suddetti luoghi; nei giorni successivi le comunicazioni inviate tramite raccomandate a.r., ritornavano al

mittente con dicitura “trasferito”.

Pertanto il sottoscritto si adoperava invano per rintracciare l'attuale domicilio e recapito telefonico onde poter concordare con il debitore una data utile per l'accesso ai luoghi.

Infine, riuscendo a contattare il genitore (sig. ***** *****) il C.T.U. veniva a conoscenza che il sig. ***** ***** poteva permettere l'accesso ai luoghi nel periodo delle festività natalizie allorchè sarebbe rientrato dal suo attuale domicilio all'estero. Successivamente il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dallo stesso ***** ***** il quale dava la propria disponibilità per consentire l'accesso ai luoghi per il giorno giorno 21 Dicembre 2012; seguiva comunicazione ufficiale a mezzo raccomandata a.r.

Pertanto, il giorno 21 Dicembre 2012, alle ore 11,00, come da intercorsi accordi telefonici con la parte debitrice, il sottoscritto C.T.U. si recava presso i luoghi da periziare siti in comune di Sannicandro G.co alla via delle Magnolie n. 21. Ivi giunto trovava convenuto il sig. ***** ***** , che permetteva l'accesso ai luoghi. Attesa invano la presenza della parte creditrice, il sottoscritto dava quindi inizio alle operazioni peritali secondo i quesiti proposti dal Giudice.

Dopo aver individuato il bene oggetto del pignoramento attraverso la verifica dell'indirizzo ed i dati catastali, si è proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo metrico dei beni, comprese tutte le pertinenze ed accessori, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica.

Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (All. C).

In occasione del suddetto sopralluogo, il C.T.U. faceva richiesta al debitore di copia dell'atto di provenienza relativo agli immobili in oggetto, senza esito positivo. Pertanto il sottoscritto inoltrava tale richiesta direttamente al Notaio Giovanni Gentile di Rodi G.co che ne aveva stipulato la compravendita.

Successivamente il sottoscritto tentava invano di rintracciare il nominativo dell'amministratore del condominio di cui è parte l'immobile in oggetto, onde inoltrare richiesta di documentazione relativa all'immobile stesso, con particolare riferimento alle spese insolute.

Inoltre il CTU presentava all'Uff. Tecnico del Comune di Sannicandro G.co richiesta di documentazione tecnica relativa agli immobili in oggetto. Inoltre si recava presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera per esaminarne la provenienza ed i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e verificare la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente.

1.0 - RISPOSTE AI QUESITI

1.1 Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti

CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i eseguito/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente 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;

Dopo aver analizzato la documentazione in atti ed aver controllato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore eseguito, il sottoscritto ha in particolare verificato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente in merito agli stessi beni, fatta eccezione per la relazione notarile di cui al quesito 11), individuando la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- A) Appartamento ad uso abitazione facente parte di un fabbricato condominiale in Sannicandro Garganico alla via delle Magnolie n. 21, nel N.C.E.U. al Fgl. 39 - particella 749 - sub 13 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 6 - P. 1**
- B) Locale ad uso garage con annessa sottostante cantina e con pertinenza esclusiva di una piccola area scoperta, in Sannicandro Garganico alla via degli Anemoni n. 16, nel N.C.E.U. al Fgl. 39 - particella 749 - sub 9 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 58 - P. T.**

Gli immobili in oggetto furono edificati dalla società “ESPOSITO ANTONIO & C.- S.A.S.” in virtù di Concessione edilizia n. 7291/85 rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico in data 29 Aprile 1985 al sig. ESPOSITO Antonio nato a Sannicandro G.co il 04/09/1941, su terreni in località Tarantuono in comune di Sannicandro G.co.

- Detti terreni, pervennero al sig. ESPOSITO Antonio, con atto di compravendita per notar Giovanni Gentile di Rodi G.co dello 02/12/1977 Rep. 2345/1138, trascritto a Lucera il 15/12/1977 Reg. Part. 347540 Reg. Gen. 8823, dalla sig.ra NARDELLA ZILLETTI Filomena, nata a Sannicandro G.co il 09/04/1924 e con atto di compravendita per notar Giovanni Gentile di Rodi G.co dell'11/01/1982, Rep. 6552/3073, registrato a San Severo il 28/01/1982 al n. 658, dai coniugi FALLUCCHI Nicola, nato a Sannicandro G.co il 27/05/1932, e GRANA Vittoria Incoronata, nata a Sannicandro G.co il 01/10/1934.

- Con atto a rogito del notaio Italo Di Maria di Sannicandro G.co del 30/04/1987 Rep. 19660/8662, trascritto a Lucera il 14/05/1987 Reg. Part. 18142 Reg. Gen. 3720, la società “ESPOSITO ANTONIO & C.- S.A.S.” vendeva alla sig.ra ANGRISANI Lucia, nata a Sannicandro G.co il 06/05/1917, in regime di comunione legale, gli immobili in oggetto.
- I coniugi GIOVANDITTO Primiano, nato a Lesina il 13/03/1914, e ANGRISANI Lucia, nata a Sannicandro G.co il 06/05/1917, cedevano in nuda proprietà (riservandosene l’usufrutto fino al decesso, avvenuto rispettivamente il 09/12/2001 e il 30/05/2005) gli immobili in oggetto ai coniugi GIOVANDITTI Vincenzo, nato a Sannicandro G.co il 23/01/1942, e MELCHIONDA Concetta, nata a Sannicandro G.co il 20/01/1947, con atto di cessione onerosa per notaio Matteo Torelli di Sannicandro G.co dell’11/08/2001, registrato a San Severo il 27/08/2001 al n. 3358 e trascritto a Lucera il 06/09/2001 ai nn. 7512/6247.
- Con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Gentile di Rodi G.co del 01/02/2007 Rep. 39554/14939, registrato a San Severo il 06/02/2007 al n. 455 e trascritto a Lucera il 06/02/2007 ai nn. 1229/899, gli immobili oggetto della presente procedura pervenivano al sig. GIOVANDITTI Vincenzo, nato a Sannicandro G.co il 23/01/1942, dai coniugi GIOVANDITTI Vincenzo, nato a Sannicandro G.co il 23/01/1942, e MELCHIONDA Concetta, nata a Sannicandro G.co il 20/01/1947.

(v. atti di provenienza e note di trascrizione in All. E)

A tutt’oggi gli immobili in oggetto appartengono al signor ***** *****,

nato a San Severo il **/**/**** , per l'intera proprietà, per l'intera proprietà.

1.2 Operazioni peritali

PROVEDA** 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:

1.2.a Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione dei lotti per la vendita;

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;

Dalla descrizione dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento e da quanto è stato possibile verificare nelle operazioni peritali, relativamente alla formazione dei lotti si ritiene opportuno considerare **un LOTTO unico** così costituito:

➔ LOTTO unico

Unità immobiliare in comune di Sannicandro Garganico, facente parte di un fabbricato condominiale in via delle Magnolie n. 21, angolo via degli Anemoni, costituita da:

- **Appartamento** ad uso abitazione (cat. A/3, cl. 4) posto al primo piano, composto da cinque vani ed accessori, avente accesso da vano scala condominiale, in Catasto Fabbricati al: Foglio 39 - particella 749 - sub 13.
 - **Locale caldaia**, di pertinenza esclusiva, di circa 2 mq, posto al piano seminterrato, avente accesso da andito condominiale, destinato all'alloggio dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento.

- **Locale ad uso garage** al piano terra, di circa 20 mq, con annessa sottostante cantina e con pertinenza esclusiva di una piccola area scoperta di circa 7 mq, con accesso autonomo da via degli Anemoni;

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

Prezzo base d’asta dell’intero lotto: € 127.500,00

determinato come specificato nell’allegato “Valutazione del lotto” (All. K).

1.2.b Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio e dell’agibilità

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;

Il sottoscritto C.T.U. ha svolto ricerche presso l’Ufficio Tecnico Comunale di SANNICANDRO GARGANICO acquisendo la seguente documentazione:

- copia della Concessione Edilizia n. 7291/85 prot.16092 del 29/04/1985.
- Copia parziale degli elaborati grafici e relazione tecnica a corredo della Concessione Edilizia n. 7291/85.
- copia delle note di trascrizione degli atti di acquisizione dei suoli edificatori a rogito notaio Giovanni Gentile di Rodi Garganico dello 02/12/1977 Rep. 2345/1138 e dell’11/01/1982, Rep. 6552/3073;
- copia di denuncia di inizio lavori del 08/10/1985;
- copia di richiesta di proroga di 12 mesi della Concessione Edilizia per completamento lavori del 07.10.1989

- Copia della risposta da parte del Comune di Sannicandro in merito diniego proroga del 02.01.1990.
- Copia della risposta da parte del Comune di Sannicandro in merito alla richiesta di certificato di agibilità/abitabilità relativo agli appartamenti box e locale terraneo facenti parte del fabbricato dotato di C.E. 729/85.
- Copia estratto NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente PRG, relativo alla Zona "C8".

(cfr. all. I - Documentazione tecnica prodotta presso l'Uff. Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico)

Da tali ricerche, in merito alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e dell'agibilità, è emerso che: gli immobili in oggetto risultano:

- parte di un fabbricato sito in abitato di Sannicandro Garganico (FG), edificato dalla società "ESPOSITO ANTONIO & C.- S.A.S." in virtù di **Concessione edilizia n. 7291/85** rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico in data 29 Aprile 1985 al sig. ESPOSITO Antonio nato a Sannicandro G.co il 04/09/1941, su terreni in località Tarantuono in comune di Sannicandro G.co. ricadenti in Zona ZONA "C8" ESPANSIONE URBANA del vigente P.R.G. comunale, per cui valgono le prescrizioni contenute nelle NTA (cfr all.I)
- **in attesa di rilascio di Certificato di Agibilità/Abitabilità**
 Infatti, come da comunicazione inviata dall'U. T. C. in data 08/08/1990 ", (riscontro nota 6913) in risposta alla "Richiesta di Certificato di Agibilità", risulta:
 - mancata ultimazione lavori relativi alla C.E. n. 7291/85
 - necessità che la domanda sia presentata dal concessionario e corredata

di tutti i documenti previsti per legge

Inoltre risulta:

➤ incompletezza in merito al versamento degli **Oneri di costruzione**

Infatti, come da comunicazione inviata dall'U. T. C. in data 30/12/1989 ", (prot. 02.01.90 00008) in riscontro a "Richiesta nuova concessione per completamento lavori C.E. 7291/85", risultano non pagate la seconda e terza rata degli Oneri di costruzione.

Dalla verifica della coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abitativo e ciò che è stato in concreto costruito è emerso che l'immobile, di cui fanno parte i beni pignorati, è sostanzialmente conforme nell'ingombro planimetrico e nella volumetria al progetto assentito di cui alla C.E. 7291/85.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto si riscontrano lievi differenze nella distribuzione interna rispetto alle planimetrie di progetto. Tale divisione risulta tuttavia conforme alla planimetria catastale.

1.2.c Identificazione catastale degli immobili

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;

Dopo aver verificato, presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia - Sezione staccata di Lucera, i dati catastali relativi agli immobili in oggetto (v. visure catastali aggiornate All. F), lo scrivente ha controllato la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le attuali risultanze catastali rilevando quanto esposto al punto "Difformità catastali" al

parg. 1.4 del “Fascicolo del lotto”.

ATTUALI RISULTANZE CATASTALI

- **Unità immobiliare** composta da appartamento ad uso residenziale con annesso locale caldaia di pertinenza esclusiva, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico (FG) al: **Foglio 39, Particella 749, sub 13**, Via delle Magnolie n. 21, piano 1, cat A/3, cl. 4, cons. 6 vani. Rend.€ 288,18; intestata: ******* *******, nato a **San Severo il **/**/******, proprietà per 1/1

- **Locale ad uso garage** al piano terra, con annessa sottostante cantina e con pertinenza esclusiva di una piccola area, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico (FG) al: **Foglio 39, Particella 749, sub 9**, Via degli Anemoni n. 16, piano T, cat C/6, cl. 1, cons. 58 m², Rend.€ 131,80; intestato: ******* *******, nato a San Severo il ****/**/******, proprietà per 1/1.

(v. All. F)

Lucera, 21 gennaio 2013

Firma del C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Salandra

2.0 Deposito floppy disk

La Consulenza Tecnica d'Ufficio insieme alle fotografie ed alle planimetrie del compendio pignorato sono state riportate su supporto informatico (CD) ed in triplice copia, unitamente alla presente, vengono depositati in Cancelleria.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine dattiloscritte con n. 13 allegati e “fascicolo lotto”, con i relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 21 gennaio 2013

Firma del C.T.U.
Dott. Ing. Antonio Salandra

TRIBUNALE DI LUCERA

ILL.mo G.E. Dott.ssa G. STANO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/11 R.G.E.

Promossa da
CREDITO EMILIANO S.P.A.

C/

Sig. *****

FASCICOLO

DEL LOTTO

Il C.T.U.

Ing. Antonio SALANDRA

TRIBUNALE DI LUCERA

ILL.mo G.E. Dott.ssa G. STANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/11 R.G.E.

Promossa da

CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

******* *******

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

FASCICOLO DEL LOTTO

INDICE DEI CAPITOLI

- 1.1 – Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto
- 1.2 – Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto
- 1.3 – Stato di possesso degli immobili
- 1.4 – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 1.5 – Valutazione del lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

1.0– FASCICOLO DEL LOTTO

1.1. Identificazione dei beni oggetto della stima componenti 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”

La relazione che segue si riferisce al **LOTTO** costituito da:

➤ **Unità immobiliari** facenti parte di un fabbricato condominiale sito in comune di Sannicandro Garganico (FG), alla via Delle Magnolie n. 21 e precisamente da:

A) **Appartamento** ad uso abitazione, posto al primo piano, composto da cinque vani ed accessori, avente accesso dalla porta di fronte sul pianerottolo, per chi sale il vano scala condominiale, confinante con via Delle Magnolie, con proprietà di Del Campo Matteo e con via Degli Anemoni, salvo altri, in Catasto Fabbricati al: Foglio 39 - particella 749 - sub 13. piano 1, cat A/3, cl. 4, cons. 6 vani. Rend.€ 288,18; in ditta ******* *******, nato a San Severo il ***/**/******, proprietà per 1/1.

A.1) Costituisce pertinenza esclusiva del suddetto appartamento un piccolo locale, destinato all'impianto di riscaldamento, di circa 2 mq, posto al piano seminterrato, avente accesso dall'andito condominiale e precisamente dall'ultima porta per chi vi accede, confinante con corridoio condominiale da cui ha accesso, con ripostiglio attiguo e con

muro condominiale, salvo altri.

B) Locale ad uso garage, al piano terra, di circa 20 mq, con annessa sottostante cantina e con pertinenza esclusiva di una piccola area scoperta, di circa 7 mq, confinante con via Degli Anemoni, da cui ha accesso autonomo dal cancelletto segnato dal numero civico 16, con proprietà di Del Campo Matteo e con proprietà dei coniugi Di Blasio – Occhiochiuso, salvo altri, in Catasto Fabbricati al: Foglio 39, Particella 749, sub 9, piano T, cat C/6, cl. 1, cons. 58 m2, Rend.€ 131,80; in ditta ***** *****, nato a San Severo il **/**/****, proprietà per 1/1.

1.2. Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

“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 loro adeguamento)”

Descrizione analitica dell'unità abitativa

L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato condominiale avente accesso dal civico 21 di via Delle Magnolie in abitato del comune di Sannicandro Garganico (FG), edificato in virtù di Concessione edilizia n. 7291 del 29/04/1985 dalla società “ESPOSITO ANTONIO & C.- S.A.S.”, su terreni in località Tarantuono in comune di Sannicandro G.co. ricadenti in Zona

ZONA "C8" ESPANSIONE URBANA del vigente P.R.G.

Detto fabbricato, costituito da: piano interrato destinato a piano cantina, piano seminterrato ad uso box privati e locali tecnici, e da tre piani fuori terra adibiti ad uso civile abitazione; ha struttura a telaio in c.a. e solai in latero-cemento armato con travetti in c.a.p., copertura a lastrico solare, pareti esterne di tompagno in laterizio con paramento esterno realizzato in parte con piastrelle di klinker in parte ad intonaco con rivestimento plastico murario ad effetto graffiato; gli infissi sono in anticorodal (color ottone) dotati di tapparelle in plastica di colore chiaro e muniti di cancelli in ferro esterni anti-intrusione. (v. rassegna fotografica All. L)

L'accesso agli appartamenti è consentito dal vano scala interno condominiale, con ingresso da via Delle Magnolie.

Lo stabile non mostra segni di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volta alla riqualificazione dell'involucro edilizio; ciò appare evidente dagli elementi in cls a vista che mostrano evidenti degradi conseguenti a fenomeni di ossidazione delle barre di acciaio dell'armatura con conseguente espulsione dello strato di copri ferro. (v. rassegna fotografica All. L).

Descrizione analitica dell'appartamento A)

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina abitabile, sala, tre camere, due bagni, per una superficie complessiva, al lordo delle murature perimetrali, di circa 119,00 mq e netta di circa 102,00 mq ed altezza interna utile di circa 2,80 m, con annesso un balcone di circa 27,00 mq.

Per la superficie commerciale ed i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima vedasi l'allegato K: "Valutazione del lotto".

Per quanto riguarda le caratteristiche interne si ha:

- Porta d'ingresso in legno massello;
- Infissi esterni in anticorodal (color ottone) dotati di tapparelle in plastica di colore chiaro e muniti di cancelli in ferro esterni anti-intrusione;
- Porte interne a battente in legno tamburato dotate di vetri;
- Pavimenti in gress porcellanato formato 40×40 colore chiaro.
- Bagni rivestiti con piastrelle in gress porcellanato a pavimento e a parete per l'intera altezza, dotati di: wc, bidet, lavabo e vasca e doccia realizzata solo con piatto doccia; entrambe i bagni sono dotati di finestra.
- Cucina rivestita con piastrelle in gress porcellanato a pavimento e a parete.
- Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati
- La produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono realizzati con caldaia a cherosene posta nel locale caldaia in piano seminterrato (di cui non è stato possibile verificare il funzionamento); il riscaldamento avviene a mezzo di impianto sottotraccia con radiatori in ghisa.
- Impianto elettrico realizzato sottotraccia, risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato quindi sprovvisto di certificazione di conformità;
- Impianto idrico e fognante allacciato a condutture e reti comunali.
- Balcone con ringhiera in ferro, con velette in cls, e pavimento in piastrelle di gress porcellanato 10×20 di colore chiaro.

(vedi rassegna fotografica All. L).

L'appartamento mostra segni una recente ristrutturazione relativa ai bagni e alla pavimentazione dell'intero appartamento.

Le finiture e gli impianti sono quelli originali risalenti all'epoca di edificazione dell'intero fabbricato; tuttavia le condizioni di manutenzione dell'intero appartamento, nel complesso, appaiono abbastanza buone.

Descrizione analitica del locale caldaia A.1)

Il piccolo vano, destinato all'alloggio della caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, situato al piano seminterrato, consiste in un locale avente superficie netta interna di circa 2,00 mq ed altezza interna utile di circa 2,60 m. L'accesso avviene dall'andito condominiale percorrendo un corridoio condominiale.

Per la superficie commerciale ed i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima vedasi l'allegato K: "Valutazione del lotto".

Per quanto riguarda le caratteristiche interne si ha:

- Porta di accesso in ferro dotata di una grata per l'aerazione del locale, maniglia e serratura;
- Pareti interne e soffitto sono intonacati e tinteggiati
- Pavimentazione in piastrelle commerciali;

(vedi rassegna fotografica All. L).

Descrizione analitica del Locale box-auto B)

Il locale ad uso garage è composto da un unico ambiente per una superficie netta interna di circa 16 mq ed altezza interna utile di circa 2,65 m.

Per la superficie commerciale ed i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima vedasi l'allegato K:

“Valutazione del lotto”.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne si ha:

- Porta di accesso in lamiera basculante;
- Pareti interne e soffitto sono intonacati e tinteggiati
- Pavimentazione in piastrelle commerciali
- Impianto elettrico realizzato sottotraccia;

(vedi rassegna fotografica All. L).

Le condizioni di manutenzione risultano buone.

1.3. Stato di possesso degli immobili

*“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;***”

Dalle domande fatte al debitore e dalle indagini effettuate, l'appartamento, di proprietà del sig. ***** *****, al momento risulta inutilizzato.

1.4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Vincoli che resteranno 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 agli immobili pignorati non risultano esservi domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle indicate al punto “pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli” (che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente).

➤ atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro G.co e presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera non sono stati riscontrati atti di asservimento o cessioni di cubatura.

➤ altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

– sui beni immobili in esame e sui suoli su essi sorgono non gravano altri pesi o limitazioni d'uso ad esclusione dei vincoli previsti dal vigente P.R.G. comunale per la Zona “C8” Espansione Urbana.

➤ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al Coniuge

➤ esistenza di un usufrutto

Dalle indagini svolte in merito agli immobili pignorati non risultano esservi esistenza di usufrutto o convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso.

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

➤ **Iscrizioni**

Dalla documentazione prodotta dalla parte procedente e dal sottoscritto C.T.U. presso la Conservatoria RR.II. di Lucera sugli immobili pignorati risultano gravare le seguenti formalità del tipo iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 06/02/2007 ai nn. 1230/162 – a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia (RE) e contro ***** ***** per la piena proprietà – atto Gentile Giovanni Rep. 39555/14940 del 01/02/2007, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

➤ **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Sugli immobili in oggetto, al momento, gravano le seguenti formalità del tipo trascrizioni:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 14/11/2011 ai nn. 9462/7265- a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia (RE) e contro ***** ***** per la piena proprietà – UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 756/2011 del 11/10/2011;

(v. All. D)

➤ **Difformità urbanistico-edilizie**

Lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato edificato dalla società “ESPOSITO ANTONIO & C.- S.A.S.” in virtù di Concessione edilizia n. 7291/85 rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico in data 29 Aprile 1985, al sig. ESPOSITO Antonio nato a Sannicandro G.co il 04/09/1941, su terreni in località Tarantuono in comune di Sannicandro G.co. ricadenti in Zona ZONA "C8" ESPANSIONE URBANA del vigente

P.R.G. comunale, per cui valgono le prescrizioni contenute nelle NTA (cfr all.I).

In merito alla conformità del fabbricato al progetto approvato, dalle indagini effettuate e per quanto è stato possibile verificare, l'immobile, di cui fanno parte i beni pignorati, è sostanzialmente conforme nell'ingombro planimetrico e nella volumetria al progetto assentito di cui alla C.E. 7291/85.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto si riscontrano lievi differenze nella distribuzione interna rispetto alle planimetrie di progetto. Tale divisione risulta tuttavia conforme alla planimetria catastale.

Inoltre dagli accertamenti svolti presso l'UTC risulta:

- incompletezza in merito al versamento degli Oneri di costruzione.

Infatti, come da comunicazione inviata dall'U.T.C. in data 30/12/1989 ", (prot. 02.01.90 00008) in riscontro a "Richiesta nuova concessione per completamento lavori C.E. 7291/85", risultano non pagate la seconda e terza rata degli Oneri di costruzione. per l'importo di lire 5.782.510,00 (€ 5.013,08) (seconda rata) e di lire 5.782.510,00 (€ 5.013,08) (terza rata), oltre interessi e sanzioni come per legge, salvo maggiori e più accurate determinazioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico.

In merito al rilascio del certificato di Agibilità e/o Abitabilità, dalla documentazione prodotta presso l'UTC è emerso che il rilascio di detto certificato è subordinato a:

- ultimazione lavori relativi alla C.E. n. 7291/85
- presentazione della domanda, volta al suo ottenimento, da parte del concessionario, corredata di tutti i documenti previsti per legge

➤ **Difformità Catastali**

Da ricerche svolte presso l’Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia – al fine di verificare i dati catastali e controllare la corrispondenza degli immobili alle planimetrie ed alle mappe catastali, il sottoscritto C.T.U. ha constatato che, le planimetrie catastali sono conforme alle planimetrie degli immobili rilevati, per ciò che concerne la divisione interna delle tramezzature. L’unica difformità si rileva in corrispondenza della planimetria relativa all’appartamento, dove, pur mantenendo la stessa suddivisione dei locali e lo stesso ingombro, il locale individuato sulle planimetrie catastali come cucinino è stato trasformato in un bagno. (cfr. All. H della “Relazione di perizia tecnica”).

➤ **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

Nonostante le molte ricerche effettuate, non è stato possibile rintracciare il nominativo dell’amministratore del condominio di cui gli immobili in oggetto sono parte, per conoscere l’importo annuo delle eventuali spese fisse di gestione o manutenzione e verificare la sussistenza di spese insolute e/o eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

- eventuali cause in corso

Dalle indagini effettuate e dalle domande fatte al debitore, in merito agli immobili pignorati non risultano esservi altre cause in corso oltre quelle cui si riferiscono le trascrizioni menzionate in precedenza..

1.5. 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 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;

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita.

Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di Sannicandro Garganico, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, variano da un minimo di Euro 700,00 al mq ad un massimo di Euro 1.100,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di €/mq 900,00.

Per quanto riguarda il LOTTO, il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- coefficiente funzione della destinazione dell'immobile a seconda dell'uso reale non in contrasto con le prescrizioni relative alle norme edilizie pari ad 0,99;
- coefficiente di razionalità relativo alla distribuzione funzionale degli ambienti e degli spazi accessori componenti dell'unità immobiliare pari a 1,00;
- coefficienti di rifinitura e grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità), di vetustà e

manutenzione inerenti lo stato di conservazione e l'anno di costruzione;
tutti questi parametri date le caratteristiche proprie dell'immobile sono
pari a 0,85;

- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile pari a 1,00
essendo il bene libero.

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti sarà
dato da :

$$K = (0,99+1,00+0,85+1,00)/4 = 0,96$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie
commerciale dell'intero lotto di circa 163,25 mq, così come indicato nella
tabella di seguito:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	coeff. Corrett. K (a)	valore abbattuto
appartamento	119,00	1	119,00	900,00	96,00%	€ 102.816,00
balcone	28,00	1/2	14,00	900,00	96,00%	€ 12.096,00
Locale caldaia	2,80	1/4	0,70	900,00	96,00%	€ 604,80
posto auto	18,20	2/3	12,13	900,00	96,00%	€ 10.483,20
cantina	41,00	1/3	13,67	900,00	96,00%	€ 11.808,00
giardino	18,00	1/6	3,00	900,00	96,00%	€ 2.592,00
parti comuni	15,00	1/20	0,75	900,00	96,00%	€ 648,00
TOTALE	242,00	mq	163,25	mq		€ 141.048,00

sup. lorda complessiva (mq)		valore abbattuto	coeff. Corrett. per agibilità (b)	coeff. Corrett. per vizi occulti e quote condominiali (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
appartamento	119,00	€ 102.816,00	95,00%	95,00%	€ 92.791,44
balcone	28,00	€ 12.096,00	95,00%	95,00%	€ 10.916,64
Locale caldaia	2,80	€ 604,80	95,00%	95,00%	€ 545,83
posto auto	18,20	€ 10.483,20	95,00%	95,00%	€ 9.461,09
cantina	41,00	€ 11.808,00	95,00%	95,00%	€ 10.656,72
giardino	18,00	€ 2.592,00	95,00%	95,00%	€ 2.339,28
parti comuni	15,00	€ 648,00	95,00%	95,00%	€ 584,82
TOTALE	242,00	€ 141.048,00			€ 127.295,82

Al valore di **€141.048,00** vanno applicati ancora due coefficienti correttivi che tengano conto di:

- incompletezza in merito al versamento degli Oneri di costruzione, con conseguente non perfezionamento dell'iter amministrativo e mancato rilascio dell'abitabilità da parte del Comune;
- eventuali vizi occulti, e quote condominiali non corrisposte.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero lotto in questione sia di € 127.295,82 arrotondato a **€ 127.500,00**, (per **appartamento box e relative pertinenze**), come meglio determinato come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" All. K).

Lucera, 21 gennaio 2013

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

Certificazione Energetica



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validità	10 Anni
Riferimenti catastali	Foglio 39 p.IIa 749 sub.13		
Indirizzo edificio	Via delle Magnolie n.21		
Nuova Costruzione <input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/>	

Proprietà	Sig. GRITTANI Vincenzo	Telefono	(dato non disponibile)
Indirizzo	Via delle Magnolie	Email	(dato non disponibile)

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: F

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2
73.16 KgCO₂/m² * anno



PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
kWh/m² * anno

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
127.71 kWh/m² * anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
108.38 kWh/m² * anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
24.91 kWh/m² * anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
19.33 kWh/m² * anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)	III
---	-----

5. Metodologie di calcolo adottate	Norme Uni/TS 11300
---	---------------------------

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) Installazione di un nuovo impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione ad alto rendimento energetico e valvole termostatiche di regolazione sugli emettitori;		
2) sostituzione infissi e cassettoni con infissi in alluminio a taglio termico, cassettoni a scomparsa coibentato e tapparelle in alluminio coibentate		

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILEKwh/ m ² anno(< 10 anni)
---	-------------------------------	-----------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO
--

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/> [X]	Raffrescamento <input type="checkbox"/> []	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/> [X]
---	---	---	---

	<22.15 kWh/mq anno		Rif. Legislativo: 52.62 kWh/m² anno
	<35.31 kWh/mq anno		
	<51.46 kWh/mq anno		
	<70.62 kWh/mq anno		
	<86.77 kWh/mq anno		
	<116.08 kWh/mq anno		
	<161.54 kWh/mq anno	127.71 kWh/mq anno	
	>161.54 kWh/mq 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)	108.38	Indice energia primaria (EPacs)	19.33
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (D.Lgs. 192/05)	52.62		
Indice involucro (Epe, invol)	24.91	Indice involucro (Epi, invol)	139.48	Fonti rinnovabili	0.00
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_g)	128.70		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.00		

9. NOTE

9. NOTE

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio residenziale			
Tipologia costruttiva	Edificio in con scheletro in c.a. e tompagnato in laterizio con paramento esterno realizzato con piastrelle di Klinker			
Anno di costruzione	(definire l'anno di costruzione)	Numero di appartamenti	(definire il numero di appartamenti)	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	825.23	Superficie utile m ²	167.86	
Superficie disperdente S (m ²)	483.76	Zona climatica/GG	D / 1633.00	
Rapporto S/V	0.59	Destinazione d'uso	E.1(1)	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	Generatore Standard
	Potenza nominale (KW)	12.00	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Generatore Standard - Generatore Standard
	Potenza nominale (KW)	32.00	Combustibile	Metano - Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (KW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (KWh _e /KWh _t)	0.00		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	(Nome del progettista arch.)		
Indirizzo	(definire l'indirizzo del progettista arch.)	Telefono/e-mail	(definire il telefono del progettista arch.)
Progettista/i impianti	(Nome del progettista imp.)		
Indirizzo	(definire l'indirizzo del progettista imp.)	Telefono/e-mail	(definire il telefono del progettista imp.)

13. COSTRUZIONE

Costruttore	“ESPOSITO ANTONIO & C.- S.A.S.” Concessione edilizia n. 7291/85		
Indirizzo	(dato non disponibile)	Telefono/e-mail	(dato non disponibile)
Direttore/i dei lavori	(dato non disponibile)		
Indirizzo	(dato non disponibile))	Telefono/e-mail	(dato non disponibile)

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente Organismo pubblico	Tecnico abilitato	Energy Manager	Organismo/Società
Nome e cognome/ Denominazione	Ing. Antonio SALANDRA		
Indirizzo	(definire l'indirizzo del Certificatore)	Telefono/e-mail	(definire il telefono del Certificatore)
Titolo	(definire il titolo del Certificatore)	Ordine/Iscrizione	(definire l'ordine/iscrizione del Certificatore)
Dichiarazione di indipendenza	Si attesta l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori di materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne dal richiedente.		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
1) Il Sopralluogo conoscitivo è stato effettuato in data 21/12/2012, con relativo rilievo planimetrico dell'esistente, degli impianti e dei serramenti; con consegna di tutto il materiale in possesso del committente per poter effettuare una corretta valutazione energetica dell'immobile in esame.
2)
3)

16. DATI IN INGRESSO			
Progetto energetico	[]	Rilievo sull'edificio	[X]
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE			
Denominazione	TermiPlan 2012	Produttore	Analist Group Srl
Dichiarazione di rispondenza garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Certificazione di conformità alle norme UNI/TS 11300 parte 1 e 2 n° 021 del 25/03/2011 in base al regolamento di applicazione fornito dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI).			

Data emissione **23/01/2013**



Ing. Antonio SALANDRA

Firma del Tecnico

Antonio Salandra