

TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa G. Stano

oooooooooooooooooooo

**Oggetto: Consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva
n. 236 e 237/2012 R.G.E.**

DEPOSITO IN CANCELLERIA

12/11/13
G. Stano



Il sottoscritto ing. Marcello AZZARONE, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con decreto del Giudice veniva nominato esperto nella procedura in oggetto.

Il giorno 20/03/2013, prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stano disponeva il seguente schema d'incarico:

1.CONTROLLI, la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/ai debitore/i esecutato/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;

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

a) **all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini 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 la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 47, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della legge 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 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;**



per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura a 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, del valore al mq e del 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 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. Trattandosi di immobile abusivo non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi 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 stime almeno 2 fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione 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 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia, secondo quanto chiarito al punto 8;

5. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

6. DEPOSITI altresì tre floppy disk formato 1.44, contenenti ciascuno i seguenti files:

- a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto (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 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 attestante l'avvenuta comunicazione.

8. DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata dalle 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 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, dell'elazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio) 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 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 eventuali 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 ex art. 52 del D.P.R. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).

PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso scritto alle parti mediante lettera raccomandata a/r e fax, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue:

Con atti di pignoramento immobiliare trascritti presso l'Ufficio del Territorio di Lucera in data 21/12/12 ai n.ri **9630 Reg. Gen. e 7863 Reg. Part.** in favore di _____ ed ai n.ri **9631 Reg. Gen. e 7864 Reg. Par.** in favore di _____ i creditori sottoponevano ad espropriazione forzata le seguenti unità immobiliari censite nel Catasto del comune di Poggio Imperiale, e precisamente:

1. **Abitazione** riportata al **foglio 12 particella 363/2** - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
2. **Corte** riportata al **foglio 12 particella 363/1** - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;



3. Deposito riportato al foglio 12 particella 363/3 - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
4. Terreno di 133 mq riportato al foglio 2 particella 419 per la quota di 1/2 del diritto di enfiteuta;
5. Terreno di 1072 mq riportato al foglio 2 particella 420 per la quota di 1/2 del diritto di enfiteuta;

Quesito n. 1

CONTROLLI, l'esperto, la corrispondenza tra il/i beni pignorato/i e la titolarità in capo al/ai debitore/i esecutato/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;

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente, risulta che la stessa riguarda **tutti i beni pignorati e copre l'intero ventennio precedente l'atto di pignoramento**. Dalla stessa si evince che per l'unità immobiliare n. 1, 2 e 3 i diritti di piena proprietà appartengono a:

per la quota di 1/1;

Si precisa che detti diritti derivano da acquisto di terreno edificatorio, foglio 12 particella 363, per atto del 2 febbraio 1973, trascritto a Lucera il 17/2/73 ai n.ri 6072/300140 e per successiva edificazione di immobili.

Mentre i diritti di enfiteuta relativi alle unità immobiliari n.ri 4 e 5 appartengono a:

per la quota di 1/2 - livellario;

per la quota di 1/2 - livellario;

Mentre i diritti del concedente appartengono per intero al comune di Poggio Imperiale.

Tuttavia a riguardo di questi due ultimi immobili occorre precisare quanto segue: l'unità n. 5, ossia la particella 420 del foglio 2, benché dalle risultanze dei pubblici registri immobiliari risulti appartenere, per 1/2 al debitore, di fatto risulta ricadere per intero sulla strada provinciale n. 35 (Lesina-Marina di Lesina). Questa situazione, certamente paradossale, si verifica, non di rado, quando a seguito di procedure di esproprio per pubblica utilità, gli enti preposti non provvedono all'aggiornamento dei pubblici registri immobiliari.



Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 5 aprile alle ore 10,00 con il contestuale accesso ai luoghi di procedura previo avviso inviato alle parti il 29/3/13.

Quesito n. 3

REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni ... Omissis

Allo stato attuale si ritiene procedere alla formazione di un lotto unico.

LOTTO A

Complesso immobiliare costituito da villetta unifamiliare di circa 142 mq netti, con corte recintata di circa 336 mq e deposito-box di circa 27 mq, situati in zona semiperiferica del comune di Poggio Imperiale ed aventi accesso da via A. Diaz n. 35.

A) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

Unità immobiliare indipendente edificata negli anni 72-76, con struttura portante in muratura di tufo, divisori interni in laterizio forato e tufo, solaio in latero-cemento da 25 cm sormontato da copertura a tetto a quattro falde con travi, tavolato in legno e tegole. Sottotetto non praticabile.

Alla sommità delle mura perimetrali è presente un cordolo di ammorsamento. Fondazioni in cls da 80 cm.¹

L'immobile si sviluppa su un solo piano rialzato, di altezza utile pari a 3,0 m, ed è composto da una veranda che prospetta su via Diaz, un ingresso, un soggiorno con annesso cucinino, un corridoio di disimpegno, una sala che comunica con il soggiorno e da ulteriori tre vani. Completano la dotazione dell'immobile due bagni di cui uno con doccia e l'altro con vasca, una corte interna di 21 mq, dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio ed una piccola corte esterna di circa 15 mq che prospetta su via A. Diaz. La superficie lorda complessiva dell'immobile è di circa 180 mq. La distribuzione degli spazi interni, per un totale netto di circa 142 mq oltre la veranda ed il ripostiglio, è riportata in maggior dettaglio nella tabella che segue. La pavimentazione del corridoio, della sala, dell'ingresso e del cucinino è costituita da mattoni in scaglie di pietra in tonalità chiara, i rimanenti vani sono pavimentati con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono, in parte in alluminio color ottone ed in parte in legno; quelli interni in legno tamburato di tipo economici. La porta di accesso è in legno massello. L'immobile è dotato di



camino posizionato nel soggiorno e risulta privo di impianto di termosifoni. Esternamente è rivestito in parte con mattoncini faccia vista ed in parte con intonaco plastico color verde. Alcune zone dell'intonaco devono essere ripristinate.

L'impianto idrico, di scarico delle acque reflue ed elettrico risultano funzionanti ma privi di dichiarazione di conformità e risalgono, con ogni probabilità, all'epoca di costruzione dell'immobile.

Il manufatto è stato costruito in difformità al nulla osta del 22/10/1972 (Prat. edil. 75/1972) e successivamente sanato con C.E. n.43 del 4/10/2001 (Prat. Edil. 74/86). Ha ottenuto la certificazione di abitabilità in data 6/11/2002.

Attualmente sono presenti alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito, costituite dalla presenza di una parete in laterizio intonacato che, posta al centro del corridoio di disimpegno

Locale	Sup. Netta	coefficiente
Veranda	16 (mq)	1/3
Ingresso	7 (mq)	1
Disimpegno	25 (mq)	1
Soggiorno	14 (mq)	1
Cucinino	8 (mq)	1
WC con doccia	3,5 (mq)	1
Sala da pranzo	25 (mq)	1
Vano 1	22 (mq)	1
Vano 2	15 (mq)	1
Vano 3	16 (mq)	1
Bagno con vasca	6,6 (mq)	1
Ripostiglio	5 (mq)	1/3
Corte interna	21 (mq)	
Corte esterna	15 (mq)	

(cfr planimetria), di fatto suddivide l'appartamento in due distinte unità immobiliari dotate di accessi e servizi indipendenti; oltre ad un muro in mattoni forati che chiude un lato della veranda prospiciente su via Diaz. I suddetti manufatti abusivi devono essere rimossi in modo che l'unità abitativa resti unica e la veranda abbia due lati aperti.

Dal punto di vista energetico l'immobile è classificato in classe G (alto consumo) come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal sottoscritto in conformità alle attuali metodologie di calcolo.

Il comportamento, sotto il profilo energetico, dell'immobile potrà essere sensibilmente

migliorato adottando una tecnica di coibentazione detta "a cappotto", e consistente nell'isolamento delle pareti perimetrali, del sottotetto e del pavimento, che, in aggiunta all'installazione di termosifoni alimentati da una caldaia a condensazione ad alto rendimento energetico, potranno

¹ Tutti i dati strutturali qui riportati sono tratti dalla relazione tecnica a corredo della pratica edilizia di sanatoria 74/86 a firma del geom. C. G. Melchionda.



portare l'immobile in condizioni non troppo dissimili da quelle contemplate alla classe C. Dette lavorazioni, da adottare, preferibilmente, nell'ottica di una ristrutturazione dell'immobile, hanno un costo di circa 36.000,00 € oltre IVA.

L'immobile risulta riportato nel catasto urbano di Poggio Imperiale con il seguente mappale:
foglio 12 particella 363/2 Categ. A/3, Cl. 2, V. 6, R. € 433,82 in ditta ad . n. a

A.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEL DEPOSITO

Locale ad uso di deposito e/o autorimessa di superficie utile pari a circa 27 mq ed altezza di circa 2.80m. Il locale è collocato in aderenza all'appartamento descritto nel precedente paragrafo e riceve accesso dalla corte esclusiva descritta al successivo paragrafo, mediante strada pavimentata in calcestruzzo. E' realizzato con muratura portante in pietra di tufo ed è coperto con tettoia in eternit poggiata su travi in legno. La tettoia e le travi, in più punti, presentano evidenti segni di cedimento tali da renderne necessaria la completa rimozione e successiva ricostruzione.

Il locale è pure privo di porta, di impianti e di intonaco di finitura sia esterno che interno.

Il manufatto è stato costruito in sostanziale conformità alla C.E. n. 69 del 1978, non è dotato di certificato di agibilità.

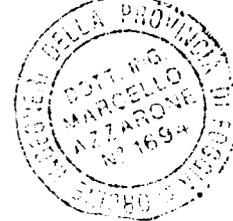
L'immobile risulta riportato nel catasto urbano di Poggio Imperiale con il seguente mappale:
foglio 12 particella 363/3 Categ. A/3, Cl. 2, V. 6, R. € 433,82 in ditta ad Augelli Teodoro n. a Lesina il 28.8.31.

A.2) DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CORTE

Corte recintata estesa circa 300 mq posizionata lateralmente all'appartamento e prospettante anch'essa su via Diaz da cui riceve accesso. Da questa è possibile accedere sia al locale deposito-box di cui al precedente paragrafo, nonché all'appartamento mediante scalinata e pianerottolo. Sulla corte insistono anche due locali di complessivi 35 mq circa, ad uso di deposito, di natura totalmente abusiva ed in precarie condizioni statiche che dovranno, quindi, essere demoliti.

L'immobile risulta riportato nel catasto urbano di Poggio Imperiale con il seguente mappale:
foglio 12 particella 363/1 Categ. A/3, Cl. 2, V. 6, R. € 433,82 in ditta ad .

oooooooooooooooo



L'intero compendio confina con proprietà

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

Sui beni in esame non risultano né domande giudiziali, né atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura, non esiste diritto d'usufrutto. Esiste, invece, un provvedimento di assegnazione di ½ dell'immobile ad uso di abitazione, ossia della particella 363 sub 2 del foglio 12 alla signora disposto con provvedimento del Presidente del Tribunale di Lucera, dott. F. Infantini, n. 939/02 Re.Ge.. (allegato)

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

1. Pignoramenti immobiliari relativi alla presente procedura esecutiva (trascrizioni del 21/12/2012 n.ri 7863/9630 e 7864/9631) la cui cancellazione comporta una spesa di 524,00€ e derivanti da causa civile presso il Tribunale di Lucera, passata in giudicato con sentenza n. 143/11 del 9/6/2011.

2. Iscrizioni di ipoteca giudiziale dell'11/02/2009 n.ri 171/1319 e 172/1319 derivanti da sentenza di condanna n. 158/2005, ciascuna pari all'importo di 14.000,00 € comporteranno spese per tasse ipotecarie pari a 328,00€.

Ulteriori informazioni per l'acquirente:

Restano a carico dell'acquirente, salvo diversa disposizione dell'autorità giudiziaria, i seguenti oneri:

1. Ripristino difformità edilizie (demolizione tramezzo corridoio e veranda rimozione lavabo presente nel corridoio), demolizioni della tettoia box; demolizione completa dei due locali deposito edificati all'interno della corte con muratura di tufo, smaltimenti materiali di risulta (costo stimato 1400,00 +IVA).
2. ricostruzione tettoia box in legno di abete e manto di tegole e relativo cordolo; intonacatura e tinteggiatura box nonché parti di intonaco mancante sul muro perimetrale dell'appartamento, realizzazione di pavimentazione in marmette di pietra, fornitura e posa in opera di porta basculante in lamiera di acciaio verniciato (costo stimato 7.580,00 + IVA)
3. Smaltimento tettoie e grondaie in eternit ammalorato (costo stimato 1.500,00 € +IVA);
4. Aggiornamento planimetria catastale (costo 500,00 € + IVA ed oneri previdenziali);



5. Adeguamento impianto elettrico appartamento (costo stimato 2.930,00 € + IVA)
 6. Installazione impianto di riscaldamento autonomo (costo stimato 5.900,00 € + IVA)
- Totale costi stimati 24.168,20 (IVA inclusa)

Infine, si precisa che l'intero compendio, secondo le dichiarazioni rese a verbale del sopralluogo, è saltuariamente utilizzato dal signor _____ e dalla signora _____ rispettivamente genero e figlia del debitore, senza tuttavia averne titolo. All'atto del sopralluogo lo stesso è risultato libero.

Valutazione dell'immobile

Per quanto attiene alla valutazione dell'immobile si ritiene utile partire dai dati estratti dalla banca dati delle compravendite immobiliari tenuta presso l'Agenzia del Territorio che, per immobili di tipo residenziale, relativamente al primo semestre 2013, riporta i seguenti dati riferiti alla superficie lorda.

Immobili a destinazione residenziale

minimo [€]	massimo [€]
530	740

Immobile a destinazione Box

420	630
-----	-----

La tipologia catastale dell'immobile in esame è quella di appartamento di tipo economico, d'altro canto le finiture tali si presentano e sono, come già evidenziato, obsolete e riferibili agli anni 70. L'appartamento è, inoltre, privo di impianto di riscaldamento e gli impianti elettrico ed idrico sono privi di conformità. D'altro canto, i valori estratti dalla banca dati sono riferiti ad appartamenti, mentre nel caso in esame l'immobile si presenta come una villetta indipendente e ciò ne incrementa certamente il pregio in misura tale da compensare e superare gli aspetti negativi legati alle finiture ed alla vetustà degli impianti.

Tanto premesso si ritiene di poter assumere (considerati poi i successivi ragguagli) quale valore dell'immobile l'importo di 1.000,00 €/mq che valutato sulla superficie lorda commerciale di 166 mq (ossia 180 -16(della veranda)- 5(del ripostiglio) +16/3+5/3) comporta un ammontare di € 166.000,00.



Per quanto attiene al deposito-box, si ritiene congruo (considerati i successivi ragguagli) l'importo di 630 €/mq che valorizzati rispetto alla superficie lorda di 35 mq comporta una ammontare complessivo di € 22.050,00.

Infine, la corte interna e quelle esterne di complessivi 336 mq vengono valutate a 200 €/mq, ossia nella misura di 1/5 del valore dell'immobile, poiché, una volta valorizzate come aree attrezzate e zone verdi, potranno conferire notevole pregio all'intero compendio. Ne conseguono i seguenti valori:

Appartamento	€ 166.000,00
Box	€ 22.050,00
Corte	€ 67.200,00
Totale	€ 255.250,00

a cui detratti i costi di € 24.168,20 ritenuti necessari per il recupero degli immobili (demolizioni e ripristino tettoia box, demolizioni opere abusive, smaltimento materiali di risulta, adeguamento impianti elettrico e installazione di impianto di riscaldamento) si perviene al valore complessivo di € 231.081,80.

Pertanto l'importo a base d'asta viene definitivamente quantificato secondo le due ipotesi:

- a) le spese per la regolarizzazione catastale, la sola demolizione delle opere abusive e lo smaltimento dei materiali di risulta (escluse ricostruzioni ed adeguamento di impianti) a carico della presente procedura; in tal caso l'importo di € 231.081,80 deve essere incrementato di € 4.148,00 (IVA inclusa) per un totale a base d'asta di 235.229,80 arrotondato a:

€ 235.230,00 (diconsi Euro duecentotrentacinquemiladuecentotrenta/00).

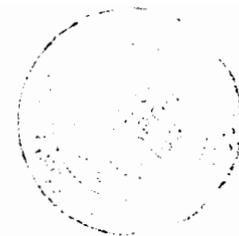
- b) le spese per la regolarizzazione catastale, la demolizione delle opere abusive e lo smaltimento dei materiali di risulta a carico dell'acquirente (ipotesi consigliata dal CTU); in tal caso l'importo a base d'asta resta quantificato in 231.081,80 arrotondato a:

€ 231.100,00 (diconsi Euro duecentotrentunomilacento/00).

Quesito n. 5

DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

La perizia completa degli allegati viene depositata in data 11/11/2013



Quesito n. 6

DEPOSITI altresì tre floppy disk formato 1.44, contenenti ciascuno i seguenti files ... omissis
Il CD viene di seguito allegato.

Quesito n. 7

Fissi l'inizio 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 attestante l'avvenuta comunicazione.

Le operazioni peritali sono iniziate il 5 aprile 2013, giorno in cui è stato anche fissato il sopralluogo in Poggio Imperiale alla via A. Diaz 35.

Quesito n. 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.

La perizia completa degli allegati viene depositata in data 11/11/2013.

Quesito n. 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 una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Copia della presente relazione è stata inviata all'avvocato G. Sborea, via G. Calmieri n. 9 - 71016 San Severo (FG), procuratore del creditore procedente, a mezzo posta elettronica all'indirizzo E-mail giuseppe.sborea@libero.it, con contestuale avviso mediante fax al n. 0882 243679; nonché al debitore mediante servizio di posta prioritaria con invio all'indirizzo di via Genova n. 33/A – Lesina. L'attestazione viene di seguito allegata

Quesito n. 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.



A tal fine dichiara il proprio domicilio in Lucera, alla via A. Marrone 28. tel. 0884 540658 – 347 7425203, la richiesta di chiarimenti potrà pervenire anche a mezzo e-mail all'indirizzo marcello.azzarone@ingpec.eu

Quesito n. 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), ... omissis.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti non presenti nel fascicolo del procedimento esecutivo immobiliare:

- Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- Estratto di mappa Poggio Imperiale F. 2 part 419 e 420
- Pratiche edilizie del 22/10/1972 e C.E. in sanatoria del n.43 del 4/10/2001; C.E. n. 69 del 1978
- Si precisa che gli atti di provenienza sono già allegati alla certificazione ipotecaria sotto forma di note di trascrizione cartacee.

E' stato, inoltre, redatto l'Attestato di Prestazione Energetica che di seguito si allega.

Quesito n.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;

L'accesso alle unità immobiliari è stato consentito.

Quesito n.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.

Non sono state formulate richieste di sospensione delle operazioni peritali. Il debitore è stato informato, per mezzo del genero signor Napoletano Leonardo, della possibilità di procedere, comunque, ad intraprendere atti formali rivolti al saldo del debito e delle relative spese, al fine di consentire l'eventuale sospensione della procedura mediante provvedimento disposto dal giudice dell'Esecuzione.

Quesito n.14

Formuli tempestivamente eventuali 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 ex art. 8 della legge n. 319/1980.

Lo scrivente non ha formulato istanze di proroga.

In allegato:

Verbale di sopralluogo

Un CD contenente la relazione epurata dalle generalità della debitrice e dei comproprietari, la planimetria ed il rilievo fotografico;

Attestato di Prestazione Energetica

Pratiche edilizie riferibili agli immobili

Planimetrie catastali

Estratto di mappa F 2 particelle 419 e 420

Provvedimento di omologazione verbale di separazione

Ricevuta raccomandata A/R inizio operazioni peritali

Fax inizio operazioni peritali

Attestazione di aver provveduto all'invio della CTU

Copia epurata dalle generalità del debitore e da riferimenti personali

Fascicoletto Lotto A con relative immagini fotografiche

Lucera, 11 novembre 2013

Ossequi
ing. Marcello Azzarone

Marcello Azzarone