

Udienza del 18 Giugno 2012

# TRIBUNALE DI LUCERA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Giulia STANO

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 243/2010 R. G. Es.

ALTIERI Anna e LA PICCIRELLA Michele  
(Avv. Matteo STARACE)  
(creditori procedenti)

c/

\*\*\*\*\*

(debitore)

L'Esperto  
Ing. Armando Francesco GENTILE

## INDICE DEI CAPITOLI

0.0 -	PREMESSA.....	Pag. 6
	0.1 - Il pignoramento.....	Pag. 14
	0.2 - Cronologia degli eventi e operazioni peritali.....	Pag. 16
1.0 -	RISPOSTA AI QUESITI.....	Pag. 32
	1.1 - Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esegutati.....	Pag. 32
	1.2 - Operazioni peritali.....	Pag. 36
	1.2.a.- Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione dei lotti per la vendita.....	Pag. 36
	1.2.b.- Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio e dell'agibilità.....	Pag. 38
	1.2.c.- Identificazione catastale dell'immobile.....	Pag. 40
2.0 -	FASCICOLO DEL LOTTO.....	Pag. 42
	2.1 - Identificazione dei beni oggetto di stima.....	Pag. 42
	2.2 - Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto.....	Pag. 43
	2.3 - Stato di possesso dell'immobile.....	Pag. 47
	2.4 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	Pag. 47
	2.5 - Valutazione del lotto.....	Pag. 53
3.0 -	DEPOSITO SU SUPPORTO INFORMATICO.....	Pag. 56
4.0-	ALLEGATI:	
	1) Visura per soggetto del 07/02/2012 di terreni e fabbricati in tutta la provincia di Foggia ditta ***** nato a ***** il ***** (C.F. *****);	
	2) Stralcio estratto di mappa catastale del Comune di San Paolo di Civitate (FG) al fgl. 47 p.lla 1474;	
	3) Visura storica per immobile del 13/02/2012 al Catasto Fabbricati dell'u.i.u. al fgl. 47 p.lla 1474 sub 1 nel Comune di San Paolo di Civitate (FG);	
	4) Visura storica per immobile del 13/02/2012 al Catasto Fabbricati dell'u.i.u. al fgl. 47 p.lla 1474 sub 2 nel Comune di San Paolo di Civitate (FG);	
	5) Comunicazione con raccomandata a/r del 13/02/2012 di avviso per l'inizio delle operazioni peritali del 22/02/2012;	
	6) Richiesta all'Agenzia del Territorio di Foggia del 14/02/2012;	
	7) Piantina catastale dell'u.i.u. sita nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) al fgl. 47 p.lla 1474 sub 1;	
	8) Piantina catastale dell'u.i.u. sita nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) al fgl. 47 p.lla 1474 sub 2;	
	9) Istanza del 22/02/2012 al Sindaco del Comune di San Paolo di Civitate (FG) (prot. n. 1131);	
	10)Atto notarile per notar Dott. ***** del 13/02/1964 -Rep. n. 10920; Racc. n. 1684- (atto di provenienza in favore del debitore esegutato);	

- 11) Ispezione ipotecaria ordinaria del 14/03/2012 per dati anagrafici in ditta \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, nel periodo dal 02/01/1982 al 13/03/2012 con l'elenco sintetico delle formalità e in ordine cronologico;
- 12) Nota di trascrizione del 11/04/2001 (Reg. gen. n. 3265; Reg. part. n. 2721);
- 13) Nota di trascrizione del 30/11/2001 (Reg. gen. n. 9673; Reg. part. n. 8004);
- 14) Nota di trascrizione del 30/07/2009 (Reg. gen. n. 7314; Reg. part. n. 4866);
- 15) Nota di trascrizione del 19/03/2010 (Reg. gen. n. 2398; Reg. part. n. 1787);
- 16) Nota di trascrizione del 12/01/2011 (Reg. gen. n. 236; Reg. part. n. 162);
- 17) Attestazione dell'Esperto del 06/04/2012 di ritiro copia atti presso il Comune di San Paolo di Civitate (FG) in riferimento all'istanza del 22/02/2012;
- 18) Denuncia di opere Edili al Comune di San Paolo di Civitate (FG) del 15/03/1968 in ditta \*\*\*\*\* per la edificazione di un piano in sopraelevazione (1° Piano) e un vano ripostiglio al 2° Piano in via C. Pisacane n. 8;
- 19) Progetto per la edificazione di un piano in sopraelevazione (1° Piano) ed un vano ripostiglio al 2° Piano da edibirsi a civile abitazione in via C. Pisacane civ. n. 8 a firma del progettista \*\*\*\*\* e del proprietario \*\*\*\*\*, esaminato dalla C.E.C. nella seduta del 30/04/1968 con parere favorevole;
- 20) Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili rilasciato dal Comune di San Paolo di Civitate (FG) il 08/05/1968 alla ditta \*\*\*\*\*;
- 21) Certificazione rilasciata dal Comune di San Paolo di Civitate (FG) il 04/06/1968;
- 22) Certificazione rilasciata dal Comune di San Paolo di Civitate (FG) il 17/12/1971;
- 23) Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di San Paolo di Civitate (FG) il 17/12/1971;
- 24) Copia del PRG in vigore nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) –Classi e Tipi Edilizi-;
- 25) Copia del PRG in vigore nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) –Tav. 2.2.a (Zooning del Centro Abitato (Nord-Ovest)-;
- 26) Copia stralci del PRG in vigore nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) –Tav. 2.2.a (Zooning del Centro Abitato (Nord-Ovest)-;
- 27) Stralcio delle Norme Tecniche di Esecuzione del PRG del

- Comune di San Paolo di Civitate (FG) –art. 42: Zone B1, B2, B3 e B4- da pag. 33 a pag. 38;
- 28) Certificato medico rilasciato dal \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* il 24/02/2012;
- 29) Richiesta via fax del 04/05/2012 al Sig. G.E. di rinvio dell'udienza del 18/06/2012 e proroga per il deposito dell'elaborato peritale per un tempo di 60 gg.;
- 30) Comunicazione via fax del 07/05/2012 del provvedimento del Sig. G.E. del 07/05/2012 in riferimento all'istanza del 04/05/2012;
- 31) Raccomandata a/r del 19/05/2012 di notifica alle parti del provvedimento del Sig. G.E. del 07/05/2012;
- 32) Piantina CAD dell'abitazione al piano terra (scala 1:50) con individuazione degli spazi funzionali -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 1-;
- 33) Piantina CAD dell'abitazione al piano primo (scala 1:50) con individuazione degli spazi funzionali -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 2-;
- 34) Piantina CAD dell'abitazione al piano secondo (scala 1:50) con individuazione degli spazi funzionali -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 2-;
- 35) Piantina CAD dell'abitazione al piano copertura (scala 1:50);
- 36) Piantina CAD dell'abitazione al piano terra (scala 1:50) (rilievo metrico) -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 1-;
- 37) Piantina CAD dell'abitazione al piano primo (scala 1:50) (rilievo metrico) -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 2-;
- 38) Piantina CAD dell'abitazione al piano secondo (scala 1:50) (rilievo metrico) -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 2-;
- 39) Piantina CAD dell'abitazione al piano copertura (scala 1:50) (rilievo metrico);
- 40) Piantina CAD dell'abitazione al piano terra (scala 1:50) (Superficie utile) -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 1-;
- 41) Piantina CAD dell'abitazione al piano primo (scala 1:50) (Superficie utile) -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 2-;
- 42) Piantina CAD dell'abitazione al piano secondo (scala 1:50) (Superficie utile) -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 2-;
- 43) Piantina CAD dell'abitazione al piano terra (scala 1:50) (Superficie lorda) -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 1-;
- 44) Piantina CAD dell'abitazione al piano primo (scala 1:50) (Superficie lorda) -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 2-;
- 45) Piantina CAD dell'abitazione al piano secondo (scala 1:50) (Superficie lorda) -Fgl. 47 p.lla 1474 sub 2-;
- 46) Verbali di sopralluogo n. 01 del 22/02/2012 e n. 02 del 03/05/2012;
- 47) Rilievo planimetrico del compendio pignorato;
- 48) Valutazione del lotto;

- 49) Documentazione fotografica con punti di vista (foto da n. 1 a n. 74);
- 50) N. 3 supporti informatici (CD) contenenti ciascuno: Perizia, Planimetrie e Fotografie.

## **0.0 - PREMESSA**

Nella presente procedura esecutiva immobiliare (n. 243/2010 R. G. Es.) promossa da **ALTIERI Anna e LA PICCIRELLA Michele c/ \*\*\*\*\***, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucera, **Dott. Severino ANTONUCCI**, all'udienza del 06/02/2012, nominava ed incaricava quale Esperto, poiché presente in aula, lo scrivente **Ing. Armando Francesco GENTILE** nato a Torremaggiore (FG) il 06/02/1964 e residente in San Paolo di Civitate (FG) alla via Regina Elena n. 117/A, di professione Ingegnere, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1848, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucera, disponendo, dopo il giuramento di rito, che l'Esperto:

***“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 attestante 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 allegghi 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 dei Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.**

**12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere, 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 (t.u. spese di giustizia).***

***15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio;***

***16. Autorizza, fin d'ora, il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso;***

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

### **0.1 – Il pignoramento**

Con ***atto di pignoramento immobiliare***, notificato dall'Ufficiale Giudiziario area funz. C/1 del Tribunale di Foggia, come per legge, che rilasciava copia conforme all'originale mediante consegna a mani proprie il 15/12/2010 al sig. \*\*\*\*\* domiciliato in \*\*\*\*\* alla via \*\*\*\*\* n. \*\* presso \*\*\*\*\* , l'Avv. Matteo STARACE, quale procuratore e difensore, giusto mandato a margine dell'atto di precetto, della **sig.ra ALTIERI Anna**, nata a San Paolo di Civitate (FG) il 22/06/1938, C.F. LTRNNA38H62I072Y, e del **sig. LA PICCIRELLA Michele**, nato a Termoli (CB) il 05/09/1975, C.F. LPCMHL75P05L113R, entrambi residenti in San Paolo di Civitate (FG)

alla via Cadorna n. 24, contro il sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, domiciliato in \*\*\*\*\* alla via \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* n. \*\*\*\* presso la \*\*\*\*\*, esponeva quanto segue:

**“PREMESSO**

*in virtù della sentenza numero 6/02 emessa l'1.10.2002 dalla Corte di Assise di Foggia e spedita in forma esecutiva il 3.12.2004, irrevocabile il 25.6.2004, della sentenza numero 22/03 emessa il 7.10.2003 dalla Prima Sezione della Corte di Assise di Appello di Bari e spedita in forma esecutiva il 4.2.2005, della sentenza numero 816/04 emessa il 25.6.2004 dalla Prima Sezione della Suprema Corte di Cassazione e spedita in forma esecutiva il 19.8.2004, tutte notificate in forma esecutiva il 28.2.2005, gli istanti intimavano al debitore il pagamento delle somme indicate nell'atto di precetto del 15.11.2010, notificato il 17/11/2010 ovvero € 70.439,60 per sorta capitale, spese, diritti ed onorari, oltre IVA e CAP;*

*stante la mancata soddisfazione del credito vantato, i signori Anna ALTIERI e Michele LA PICCIRELLA intendono procedere ad espropriazione forzata immobiliare, sottoponendo a pignoramento gli immobili di proprietà del debitore;*

*unità immobiliari che qui appresso si descrivono e si espropriano con tutti i suoi frutti civili e con ogni relativa accessione e pertinenza, site in San Paolo di Civitate e precisamente: stabile situato su due livelli con accesso da via Carlo Pisacane 12, composto di due vani, classe 2, categoria A/4, censito nel NCEU al foglio 47, particella 1474, sub 2; stabile situato al piano terraneo con accesso da via Carlo Pisacane 10, composto da 1,5 vani, classe 2, categoria A/4, censito nel NCEU al foglio 47, particella 1474, sub 1”*

## 0.2 – Cronologia degli eventi e operazioni peritali

Lo scrivente Esperto, dopo aver estratto dal fascicolo della presente procedura copia degli atti all'udienza del 06/02/2012 e averli esaminati, nelle date del 07/02/2012 e 13/02/2012 tramite servizio telematico presso l'Agencia del Territorio estraeva copie:

- della visura per soggetto in ditta \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) (all. 1) in cui risultava:

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
	Fgl	P.Ila	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	47	1474	1	A/4	2	1,5 vani	€ 89,09	VIA CARLO PISACANE n. 10 piano:PT; Impianto meccanografico del 30/06/1987
2	47	1474	2	A/4	2	2 vani	€ 118,79	VIA CARLO PISACANE n. 8 piano:P1-P2; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Intestazione degli immobili

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a ***** il *****	*****	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 14/05/2001 n. 10442.1/2001 in atti dal 15/05/2001 (protocollo n. 154912) CORR.DATI ANAGRAFICI	

- dello stralcio catastale del Comune di San Paolo di Civitate (FG) al fgl. 47 p.Ila 1474 (all. 2);
- delle visure storiche per le u.i.u. soggette a procedura e site nel comune di San Paolo di Civitate (FG) al fgl. 47 p.Ila 1474 sub 1 (all. 3) e sub 2 (all. 4) le quali risultavano intestate a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*  
il \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) per la proprietà di 1/1.

In data 13/02/2012, lo scrivente Esperto inviava raccomandate a/r -n. 00-009241610-99-3 ai sigg. ALTIERI Anna e LA PICCIRELLA Michele; n. 00-009241611-99-0 all. Avv. Matteo STARACE; n. 00-009241612-99-7 e n. 00-009241613-99-4 al sig. \*\*\*\*\*; n. 00-009241614-99-1 ai Carabinieri Comando Stazione San Paolo di Civitate- comunicando che l'inizio delle operazioni peritali era fissato per il giorno 22/02/2012 alle ore 10.00 in San Paolo di Civitate (FG) alla via Carlo Pisacane n. 10 presso i luoghi oggetto dell'esecuzione, facendo presente di essere autorizzato dal Sig. G.E. ad accedere agli immobili periziandi e, in caso di impedimento o di diniego senza alcun titolo opponibile che impedisse l'accesso, ad avvalersi dell'opera di un fabbro per forzare la porta d'ingresso oltre che dell'assistenza della forza pubblica (all. 5).

In data 14/02/2012, lo scrivente Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, a seguito di istanza (all. 6), ritirava copie delle piantine catastali per le u.i.u. soggette a procedura e site nel comune di San Paolo di Civitate (FG) al fgl. 47 p.lla 1474 sub 1 (all. 7) e sub 2 (all. 8).

In data 22/02/2012, lo scrivente Esperto:

- depositava presso il Protocollo del Comune di San Paolo di Civitate (FG) una richiesta al Sindaco, al fine di poter estrarre copia della documentazione tecnica progettuale ed urbanistica depositata presso l'Ente per le u.i.u. della presente procedura esecutiva -prot. n. 1131- (all. 9);
- alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto dell'esecuzione dava inizio alle operazioni peritali redigendo il primo verbale -verbale di sopralluogo n. 01-. Era presente per il debitore la \*\*\*\*\* , moglie di \*\*\*\*\* , e il figlio \*\*\*\*\*; nessuno è comparso per i creditori procedenti.

Il sig. \*\*\*\*\* permetteva l'accesso ai luoghi oggetto dell'esecuzione. Lo scrivente Esperto effettuava dei rilievi fotografici su entrambe le u.i.u. soggette a procedura (esterni –all. 49: foto da n. 1 a n. 7- ed interni al piano terra –all. 49: foto da n. 8 a n. 36-, piano primo –all. 49: foto da n. 37 a n. 61- e piano secondo –all. 49: foto da n. 62 a n. 74-) oltre che metrici. Il sig. \*\*\*\*\* dichiarava che \*\*\*\*\* è affetta dal morbo di Alzheimer, che non ha altra dimora fissa e che risiede nelle u.i.u. soggette a procedura; si riservava di produrre la relativa documentazione in breve tempo. Alle ore 14:10 veniva chiuso il verbale che, letto e confermato, veniva sottoscritto dai presenti.

In data 28/02/2012, lo scrivente Esperto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera effettuava indagini al fine di risalire all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato per le u.i.u. soggette alla presente procedura esecutiva, non contenuto in atti.

In data 08/03/2012, lo scrivente Esperto presso l'Archivio Notarile Sussidiario di Lucera otteneva copia dell'atto di provenienza del 13/02/1964 (rep. n. 10920; racc. n. 1684) in favore del debitore esecutato solo per l'u.i.u. soggetta alla presente procedura esecutiva ubicata al piano terra alla via C. Pisacane n. 8, non contenuto in atti (all. 10).

In data 14/03/2012, lo scrivente Esperto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera effettuava delle ispezioni ipotecarie ordinarie:

- per dati anagrafici in ditta \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* con l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico e nel periodo dal 02/01/1982 al 13/03/2011 (all. 11):

- a. Trascrizione contro del 11/04/2001 (Registro Particolare 2721; Registro Generale 3265) – Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* (Rep. 101487/21292 del 20/03/2001) – Atto tra vivi – Donazione accettata – Immobili siti in San Paolo di Civitate (FG) – Soggetto donante;
  - b. Trascrizione contro del 30/11/2001 (Registro Particolare 8004; Registro Generale 9673) – Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* (Rep. 37714 del 02/11/2001) – Atto tra vivi – Donazione accettata – Immobili siti in San Paolo di Civitate (FG) – Soggetto donante;
  - c. Trascrizione contro del 30/07/2009 (Registro Particolare 4866; Registro Generale 7314) – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCERA (Rep. 753 del 10/06/2009) – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Immobili siti in San Paolo di Civitate (FG) –;
  - d. Trascrizione contro del 19/03/2010 (Registro Particolare 1787; Registro Generale 2398) – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCERA (Rep. 717 del 11/03/2010) – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Immobili siti in San Paolo di Civitate (FG) –;
  - e. Trascrizione contro del 12/01/2011 (Registro Particolare 162; Registro Generale 236) – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LUCERA (Rep. 4289 del 15/12/2010) – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Immobili siti in San Paolo di Civitate (FG) –;
- per le note di trascrizione presentate in data:

1. 11/04/2001 (Registro Particolare 2721; Registro Generale 3265) –all. 12-

per la seguente unità negoziale n. 1:

a) Immobile n. 1:

-Comune San Paolo di Civitate (FG);

-Catasto Terreni;

-Fgl 25 p.IIa 61;

-Natura: TERRENO;

-Consistenza 36 are 94 centiare:

-Indirizzo: Contrada Rovello;

b) Immobile n. 2:

-Comune San Paolo di Civitate (FG);

-Catasto Terreni;

-Fgl 25 p.IIa 77;

-Natura: TERRENO;

-Consistenza 18 are 40 centiare:

-Indirizzo: Contrada Rovello;

c) Immobile n. 3:

-Comune San Paolo di Civitate (FG);

-Catasto Terreni;

-Fgl 25 p.IIa 62;

-Natura: TERRENO;

-Consistenza 47 are 40 centiare:

-Indirizzo: Contrada Rovello;

d) Immobile n. 4:

-Comune San Paolo di Civitate (FG);

-Catasto Terreni;

-Fgl 25 p.IIa 78;

-Natura: TERRENO;

-Consistenza 7 are 34 centiare:

-Indirizzo: Contrada Rovello;

e) Immobile n. 5:

-Comune San Paolo di Civitate (FG);

-Catasto Terreni;

-Fgl 25 p.IIa 82;

-Natura: TERRENO;

-Consistenza 11 are 85 centiare:

-Indirizzo: Contrada Rovello;

f) Immobile n. 6:

-Comune San Paolo di Civitate (FG);

-Catasto Terreni;

-Fgl 25 p.IIa 85;

-Natura: TERRENO;

-Consistenza 8 are 57 centiare:

-Indirizzo: Contrada Rovello;

g) Immobile n. 7:

-Comune San Paolo di Civitate (FG);

-Catasto Terreni;

-Fgl 25 p.IIa 81;

- Natura: TERRENO;
- Consistenza 13 are 54 centiare:
- Indirizzo: Contrada Rovello;

h) Immobile n. 8:

- Comune San Paolo di Civitate (FG);
- Catasto Terreni;
- Fgl 25 p.IIIa 84;
- Natura: TERRENO;
- Consistenza 11 are 70 centiare:
- Indirizzo: Contrada Rovello;

a favore di \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* -C.F. \*\*\*\*\*- relativamente a tutte le unità  
negoziali per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di bene  
personale, e contro:

1) \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*  
-C.F. \*\*\*\*\*- relativamente a tutte le unità negoziali per il  
diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione legale con  
\*\*\*\*\*.

2) \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* -C.F.  
\*\*\*\*\*- relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto  
di proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione legale con  
\*\*\*\*\*.

2. 30/11/2001 (Registro Particolare 8004; Registro Generale 9673) -all. 13-  
per la seguente unità negoziale n. 1:

a) Immobile n. 1:

- Comune San Paolo di Civitate (FG);
- Catasto Terreni;
- Fgl 30 p.IIa 40;
- Natura: TERRENO;
- Consistenza 22 are 90 centiare;
- Indirizzo: Laso;

b) Immobile n. 2:

- Comune San Paolo di Civitate (FG);
- Catasto Terreni;
- Fgl 30 p.IIa 68;
- Natura: TERRENO;
- Consistenza 40 are 70 centiare;
- Indirizzo: Laso;

a favore di \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* -C.F. \*\*\*\*\*- relativamente a tutte le unità  
negoziali per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione  
di beni e contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a  
\*\*\*\*\* -C.F. \*\*\*\*\*- relativamente a tutte le unità  
negoziali per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di bene  
personale;

3. 30/07/2009 (Registro Particolare 4866; Registro Generale 7314) –all. 14-  
per la seguente unità negoziale n. 1:

a) Immobile n. 1:

- Comune San Paolo di Civitate (FG);
- Catasto Fabbricati;
- Sezione urbana: Fgl 47 p.IIa 1474 sub 2;
- Natura: A4 abitazione di tipo popolare;

b) Immobile n. 2:

- Comune San Paolo di Civitate (FG);
- Catasto Fabbricati;
- Sezione urbana: Fgl 47 p.IIa 1474 sub 1;
- Natura: A4 abitazione di tipo popolare;

a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) – C.F. LTRNNA38H62I072Y-, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R-, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* –C.F. \*\*\*\*\*-, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

4. 19/03/2010 (Registro Particolare 1787; Registro Generale 2398) –*all. 15-* per la seguente unità negoziale n. 1:

a) Immobile n. 1:

- Comune San Paolo di Civitate (FG);
- Catasto Fabbricati;
- Sezione urbana: Fgl 47 p.IIa 1474 sub 2;
- Natura: A4 abitazione di tipo popolare;

b) Immobile n. 2:

- Comune San Paolo di Civitate (FG);
- Catasto Fabbricati;
- Sezione urbana: Fgl 47 p.IIa 1474 sub 1;
- Natura: A4 abitazione di tipo popolare;

a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –  
C.F. LTRNNA38H62I072Y-, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il  
diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il  
05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R-, relativamente  
all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro  
\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* –C.F.  
\*\*\*\*\*-, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto  
di proprietà per la quota 1/1;

5. 12/01/2011 (Registro Particolare 162; Registro Generale 236) –*all. 16-* per  
la seguente unità negoziale n. 1:

a) Immobile n. 1:

- Comune San Paolo di Civitate (FG);
- Catasto Fabbricati;
- Sezione urbana: Fgl 47 p.IIa 1474 sub 2;
- Natura: A4 abitazione di tipo popolare;

b) Immobile n. 2:

- Comune San Paolo di Civitate (FG);
- Catasto Fabbricati;
- Sezione urbana: Fgl 47 p.IIa 1474 sub 1;

-Natura: A4 abitazione di tipo popolare;

a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –  
C.F. LTRNNA38H62I072Y-, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il  
diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il  
05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R-, relativamente  
all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro  
\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* –C.F.  
\*\*\*\*\*-, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di  
proprietà per la quota 1/1;

In data 20/03/2012, lo scrivente Esperto effettuava indagini –con esito negativo- presso  
l'Ufficio del Registro di San Severo (FG) al fine di verificare se esistessero contratti di  
affitto registrati e pendenti sulle u.i.u. oggetto della presente procedura.

In data 06/04/2012 lo scrivente Esperto, a seguito di indagini, ritirava presso l'Ufficio  
Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate (FG), in riferimento all'istanza del  
22/02/2012 –all. 17-, copia:

- della denuncia di opere edili del 15/03/1968 per la “*Edificazione di un piano in  
sopraelevazione (1° piano) e un vano ripostiglio al 2° piano da adibirsi a civile  
abitazione in via C. Pisacane n. 8*” a firma del proprietario \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , del progettista e DD.LL. Geom. \*\*\*\*\* e dell'esecutore  
dei lavori \*\*\*\*\* (all. 18);
- del “*Progetto per la edificazione di un piano in sopraelevazione (1° piano) ed un  
vano ripostiglio 2° piano da adibirsi a civile abitazione in via C. Pisacane n. 8*” a  
firma del Progettista \*\*\*\*\* e del proprietario

- \*\*\*\*\* esaminato nella Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 30/04/1968 con parere favorevole (*all. 19*);
- del “*Nulla osta per l’esecuzione lavori edili*” rilasciato dal Comune di San Paolo di Civitate (FG) –prat. n. 1648- del 08/05/1968 in riferimento alla domanda di sopraelevazione sull’u.i.u. ubicata in via C. Pisacane n. 8 (*all. 20*);
  - della certificazione rilasciata dal Comune di San Paolo di Civitate (FG) il 04/06/1968 al \*\*\*\*\* ed inerente all’autorizzazione per la sopraelevazione del fabbricato sito alla via C. Pisacane n. 8 (*all. 21*);
  - della certificazione rilasciata dal Comune di San Paolo di Civitate (FG) il 17/12/1971 in cui si evince che è stato costruito in via C. Pisacane n. 8 un fabbricato composto di n. 2 vani e n. 1 accessori al primo piano di proprietà del \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e che il suddetto stabile è adibito ad uso abitazione, che la licenza di costruzione è stata emessa il 08/05/1968, la costruzione è stata iniziata il 16/03/1969 ed ultimata il 10/05/1970 come da dichiarazione del DD.LL. e la costruzione non presenta le caratteristiche di lusso di cui al D.M. 07/01/1950 (*all. 22*);
  - di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di San Paolo di Civitate (FG) il 17/12/1971 –prat. n. 4592- per la sopraelevazione in via C. Pisacane n. 8 composta da n. 2 vani utili e n. 1 vano accessorio in conformità del progetto approvato in data 30/04/1968 ai sensi dell’art. 20 del T.U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934 n. 1265 (*all. 23*).
  - del PRG vigente adottato con delibera del C.C. n. 25 del 08/03/1994 adeguato alla L.R. 56/80 alla Delibera di G.R. n. 1313 del 02/08/2003 ed approvato con delibera di C.C. n. 14 del 26/04/2007 (*all.ti 24 e 25*), a firma del progettista in fase di

adozione Arch. Rosario DI TRANI e dei progettisti in fase di approvazione Arch. Vincenzo RUSSO e Arch. Mauro IACOVIELLO, osservando che le u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva ricadono in Zona B3 –Zona residenziale edificata- (all. 26) in cui valgono le Norme Tecniche di Esecuzione dettate dall’art. 42 –pagg. 36, 37 e 38- (all. 27) secondo cui:

*“Tale Zona B è a prevalente carattere residenziale; sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:*

- residenza;*
- bar, ristoranti e simili;*
- uffici pubblici e privati;*
- attrezzature di interesse collettivo;-*
- attività commerciali al dettaglio;*
- magazzini e depositi;*
- autorimesse anche a piano terra;*
- pensioni ed alberghi;*
- attività artigianali purché compatibili con la residenza;*
- teatri e cinematografi;*
- ecc.*

*Sono consentiti i seguenti interventi:*

*A - INTERVENTO DIRETTO SUL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:*

*A.1 - Manutenzione ordinaria - MO (Art.8);*

*A.2 - Manutenzione straordinaria - MS (Art.9);*

*A.3 - Restauro e risanamento conservativo - RS (Art.10);*

*A.4. - Ristrutturazione edilizia - RE (Art.11);*

*A.5 - Demolizione con ricostruzione - DR (Art.12);*

*A.6 -Demolizione con ricostruzione vincolata - DRV(Art.13);*

*A.7 - Soprelevazione;*

*A.8 - Nuova costruzione - NC. (Art.14).*

*Per gli interventi di cui ai punti A.5 - A.6 - A.7 - A.8 dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:*

*- numero piani fuori terra:*

*- n 3 (piano terra o rialzato, primo piano e secondo piano); è consentito l'interrato e/o il seminterrato da destinare a garage o a deposito;*

*- Hmax = ml.10,80 (con rispetto della normativa antisismica);*

*per gli interventi di cui ai punti A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6 - A.7 - A.8 è consentito il piano seminterrato, già destinato o da destinare ad uffici, attività artigianali e commerciali al dettaglio, ecc., parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a due metri rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile interna è almeno di mt.2,70;*

***B - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SUL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:***

*Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente punto A.*

*Essi si attuano, mediante l'intervento Diretto, previa predisposizione dello SUE preventivo, che potrà essere di iniziativa pubblica (PP e/o PR) o privata (PL), esteso ad intere aree.*

*Per la formazione dei predetti SUE, valgono le seguenti prescrizioni:*

*-Ift = 4,00 mc/mq;*

-H. max = ml.10,80;

-Tipo edilizio residenziale: casa isolata o binata, in linea o a schiera;

-Standard residenziali minimi:

\* per parcheggi: 2,00 mq/ab.;

\* per verde pubblico: già assolti a scala urbana;

\* per attrezzature di interesse comune: già assolti a scala urbana;

\* per istruzione: già assolti a scala urbana.

**C - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A COMPLETAMENTO DEL  
TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:**

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente punto A.

Essi sono finalizzati al completamento ed alla integrazione del tessuto edilizio-urbanistico esistente; si attuano, mediante l'intervento Diretto, previa predisposizione dello SUE preventivo, di iniziativa privata (PL), esteso ad intere aree, secondo l'Art.15 della L.R. n°56/80.

I volumi realizzabili risultano dalla determinazione del numero massimo ammesso dei piani fuori terra, riferito ai seguenti indici edilizi:

-lft = 4,00 mc/mq; (solo per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi);

- N°3 f.t. (piano terra o rialzato, primo piano e secondo piano);

- Hmax = ml.10,80 (interrato o seminterrato da destinare a garage o deposito);

- distanze dai confini : mt. 5,00;

- distanze dai fabbricati : mt. 10,00;

- Tipo edilizio residenziale: case isolate o binate, in linea o a schiera:

- Standards residenziali minimi:

\* per parcheggi: 2,00 mq/ab;

\* *per verde pubblico: già assolti a scala urbana;*

\* *per attrezzature di interesse comune: già assolti a scala urbana;*

\* *per istruzione: già assolti a scala urbana;*

*Vengono fatti salvi i P.d.L. ed i P.P. già approvati. E' comunque possibile, in alternativa, applicare le norme del presente P.R.G. adeguato".*

In data 03/05/2012 alle ore 20:00, lo scrivente Esperto presso i luoghi oggetto dell'esecuzione, come fissato nel verbale del 22/02/2012 e a seguito di accordi telefonici, dava prosieguo alle operazioni peritali redigendo il secondo verbale di sopralluogo - *verbale di sopralluogo n. 02-*. Era presente il \*\*\*\*\*, figlio del debitore, il quale depositava il certificato medico della madre rilasciato dal \*\*\*\*\* di San Paolo di Civitate (FG) il 24/02/2012 (*all. 28*). Alle ore 22:30 veniva chiuso il verbale che, letto e confermato, veniva sottoscritto.

In data 04/05/2011, lo scrivente Esperto trasmetteva via fax presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucera al Sig. G.E. Dott.ssa Giulia STANO una richiesta di rinvio dell'udienza del 18/06/2012, nonché di proroga per il deposito dell'elaborato peritale per un tempo di 60 gg., descrivendo dettagliatamente l'andamento delle operazioni sino a quella data compiute e le cause dell'impossibilità di completare l'elaborato peritale nei tempi previsti (*all. 29*).

In data 07/05/2012 riceveva via fax dalla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucera il provvedimento del Sig. G.E. del 07/05/2012, per l'istanza del 04/05/2012, in cui concedeva la proroga richiesta disponendo un rinvio per gli stessi incombeni all'udienza già fissata del 18/06/2012 (*all. 30*). Tale provvedimento veniva notificato il 19/05/2012 alle parti con raccomandate a/r (*n. 00-009270577-99-1 ai sigg. ALTIERI Anna e LA PICCIRELLA Michele; n. 00-009270578-99-8 all. Avv. Matteo*

STARACE; n. 00-009270576-99-4 e n. 00-009270573-99-3 al  
\*\*\*\*\* (all. 31).

## **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 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”***

Dopo aver esaminato la documentazione in atti, lo scrivente Esperto ha verificato:

- **la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore eseguito.**

Dalla descrizione del bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e dal confronto dei dati catastali contenuti nella visura aggiornata effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Foggia (all.ti 1, 3 e 4) si riscontra che **l'intero immobile sottoposto a pignoramento é di piena proprietà del \*\*\***

**\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* -C.F.**

- 32 -

**\*\*\*\*\*-, pur evidenziandosi un'incongruenza nell'indicazione del numero civico per l'u.i.u. identificata al sub 2 che nell'atto di pignoramento risulta n. 12 mentre in effetti è n. 8.**

Detto immobile é ubicato nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) ed identificato catastalmente come:

- *Abitazione di tipo popolare in comune di San Paolo di Civitate (FG), con doppio accesso in via Carlo Pisacane ai civici n. 8 e n. 10, distribuita su piano terra, primo e secondo, nel N.C.E.U. al:*
  - *fgl. 47-p.lla 1474-sub 1-cat. A/4-classe 2-vani 1,5-R.C. € 89,09-piano T-via Carlo Pisacane n. 10;*
  - *fgl. 47-p.lla 1474-sub 2-cat. A/4-classe 2-vani 2-R.C. € 118,79-piano P1 e P2-via Carlo Pisacane n. 8.*

- **la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni** prodotta dal creditore procedente, controllandola presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera (*all.ti nn. 11, 14, 15 e 16* aggiornati al 14/03/2012), ed ha accertato che **essa riguarda il bene pignorato ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

Inoltre lo scrivente Esperto ha individuato sulla scorta dell'atto pubblico di compravendita –*all. 10-*, la seguente **cronistoria ventennale** della proprietà del bene in oggetto:

L'abitazione in San Paolo di Civitate (FG) alla via Carlo Pisacane n. 8, al piano terra -con tutti gli accessori, adiacenze e pertinenze ed in ispecie con l'area edificabile sovrastante- distinta al fgl. 47 p.lla 1474 sub 1 (cat. A/4-cl. 2<sup>^</sup>-vani 1,5-Rend.Cat. € 89,09) -ex Scheda U.T.E. n. G/0110461, registrata il 29/01/1964 al n. 5152 del mod. 97-, è pervenuta con

- 33 -

atto di compravendita –atto di provenienza in favore del debitore esecutato- del Notaio \*\*\*\*\* del 13/02/1964 (Rep. n. 10920; Racc. n. 1684) registrato a Lucera il 02/03/1964 al n. 1021 e trascritto a Lucera il 03/03/1964 al Reg. Gen. n. 5527 e Reg. Part. n. 77478) al \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* domiciliato alla via \*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* domiciliato alla via \*\*\*\*\* . Tale abitazione insisteva su parte di suolo edificatorio pervenuto al venditore con atto a rogito del medesimo Notaio del 28/12/1960, registrato a Torremaggiore il 16/01/1961 al n. 639. Sull'area edificabile sovrastante detto piano terra –lastrico solare- è stata realizzata dal \*\*\*\*\* la restante parte del bene pignorato (piano primo e secondo) -distinta al fgl. 47 p.lla 1474 sub 2 (cat. A/4-cl. 2^-vani 2-Rend.Cat. € 118,79)- con denuncia di opere edili del 15/03/1968, licenza di costruzione del 08/05/1968, inizio lavori del 16/03/1969, ultimazione lavori del 10/05/1970 ed autorizzazione di abitabilità rilasciata del Comune di San Paolo di Civitate (FG) il 17/12/1971 –prat. n. 4592- (*all.ti da n. 18 a n. 23*).

Su detto immobile (fgl. 47-p.lla 1474-sub 1 e sub 2) gravano le seguenti formalità:

- a) Trascrizione di atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili (Reg. gen. n. 7314; Reg. part. n. 4866) del 30/07/2009, a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –C.F. LTRNNA38H62I072Y- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in virtù

di atto giudiziario del 10/06/2009 (Rep. n. 753) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera -all. 14-;

b) Trascrizione di atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili (Reg. gen. n. 2398; Reg. part. n. 1787) del 19/03/2010, a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –C.F. LTRNNA38H62I072Y- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in virtù di atto giudiziario del 11/03/2010 (Rep. n. 717) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera –all. 15-;

c) Trascrizione di atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili (Reg. gen. n. 236; Reg. part. n. 162) del 12/01/2011, a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –C.F. LTRNNA38H62I072Y- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in virtù di atto giudiziario del 15/12/2010 (Rep. n. 4289) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera –all. 16-.

Pertanto **a tutt'oggi l'immobile composto dalle u.i.u. al fgl. 47-p.IIa 1474-sub 1 e sub 2, oggetto della procedura, appartiene alla ditta \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* –C.F. \*\*\*\*\*- per la piena proprietà (1/1).**

Detto immobile risulta facente parte di un fabbricato sito in abitato di San Paolo di Civitate (FG) situato nella Zona B3 –Zona residenziale edificata- (*all. 26*) in cui valgono le Norme Tecniche di Esecuzione dettate dall'art. 42 –pagg. 36, 37 e 38- (*all. 27*) riportate integralmente da pag. 28 a pag. 31.

Il piano terra risulta realizzato antecedentemente al 1967; successivamente con licenza di costruzione del 08/05/1968 è stata realizzata una sopraelevazione per il primo e secondo piano ultimata il 10/05/1970 e dichiarata abitabile il 17/12/1971 (*all.ti da n. 18 a n. 23*).

## **1.2 Operazioni peritali**

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

### **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 del bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare per Avv. Matteo STARACE, e nel corso del sopralluogo effettuato nella data del 22/02/2012 – *verbale di sopralluogo n. 01-*, lo scrivente Esperto ha riscontrato che sono sottoposti a pignoramento le u.i.u. facenti parte di un immobile sito nell'abitato di San Paolo di Civitate (FG) alla via Carlo Pisacane n. 8 e n. 10, di piena proprietà (1/1) del \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) in Catasto Fabbricati -*all.ti da n. 1 a n. 4; all.ti 7 e 8-* al:

- *Fgl. 47-p.IIa 1474-sub 1 cat. A/4-cl. 2<sup>^</sup>-vani 1,5-PT-Rend.Cat. € 89,09;*
- *Fgl. 47-p.IIa 1474-sub 2 cat. A/4-cl. 2<sup>^</sup>-vani 2-P1 e P2-Rend.Cat. € 118,79.*

Relativamente alla formazione del lotto, lo scrivente Esperto considera **n. 1 LOTTO** così costituito:

***A) Abitazione di tipo popolare in comune di San Paolo di Civitate (FG), con doppio accesso in via Carlo Pisacane ai civici n. 8 e n. 10, connessi tramite porta di comunicazione interna, distribuita su piano terra, primo e secondo. Il piano terra è costituito da pranzo-soggiorno, camera 1, disimpegno 1 e WC, con un'altezza utile di 3,40 mt ridotta a 2,30 mt nel WC, oltre che da un vano scala per accedere ai piani superiori, per una superficie utile di 46,13 mq, lorda di 60,05 mq e commerciale di 60,05 mq; il piano primo è composto da: camera 2, camera 3, camera 4, con un'altezza utile di 3,00 mt, oltre che di vano scala e di un balcone di affaccio sulla strada comunale, per una superficie utile di 51,73 mq, lorda di 65,71 mq e commerciale di 57,74 mq; il piano secondo è composto da un ripostiglio, con un'altezza utile di 2,40 mt, un vano scala e un ampio terrazzo, per una superficie utile di 46,25 mq, lorda di 60,05 mq e commerciale di 21,18 mq. Complessivamente***

**tutta l'u.i.u. ha una superficie utile di 144,11 mq, lorda di 185,81 e commerciale di 138,97 ed è confinante con la predetta via e altre proprietà.**

Risulta riportata in Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) al:

- **fgl. 47-p.IIIa 1474-sub 1-cat. A/4-classe 2-vani 1,5-R.C. € 89,09-piano T-via Carlo Pisacane n. 10;**
- **fgl. 47-p.IIIa 1474-sub 2-cat. A/4-classe 2-vani 2-R.C. € 118,79-piano P1 e P2-via Carlo Pisacane n. 8,**

**in ditta \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) proprietà per 1/1.**

Per la **descrizione analitica del lotto** si veda il “**FASCICOLO DEL LOTTO**” pgf. 2.0.

**Prezzo base d'asta dell'intero lotto:**

**€ 76.500,00**

**(Euro settantaseimilacinquecento/00)**

determinato come specificato nell'allegato “**VALUTAZIONE DEL LOTTO-ALLEGATO N. 48**”.

### **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”*

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente Esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate (FG) e dalla documentazione rilasciata dall'Ente Comunale (*all.ti da n. 18 a n. 27*), **in merito alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità**, è risultato che l'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nella Zona B3 –Zona residenziale edificata- in cui valgono le Norme Tecniche di Esecuzione dettate dall'art. 42 –pagg. 36, 37 e 38- riportate integralmente da pag. 28 a pag. 31.

Il piano terra risulta realizzato antecedentemente al 1967; successivamente con licenza di costruzione del 08/05/1968 è stata realizzata una sopraelevazione per il primo e secondo piano ultimata il 10/05/1970 e dichiarata abitabile il 17/12/1971, e quindi agibile ai sensi del T.U. 380/2001;

Sul piano edilizio, confrontando i dati progettuali (*all. 19*) con lo stato di fatto dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo del 22/02/2012 (*all.ti da n. 32 a n. 45*), emerge chiaramente che la distribuzione dei vani risulta sostanzialmente identica; l'unica differenza, che comunque non rappresenta una variazione essenziale ed è del tutto irrilevante, è costituita dall'apertura della seconda porta di accesso al piano terra –civico n. 10- rispetto alla finestra regolarmente autorizzata e da un tramezzo previsto al piano secondo (accesso al ripostiglio), ma di fatto non realizzato.

Pertanto **allo stato attuale il bene risulta regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio, nonché sotto quello dell'agibilità.**

### **1.2.c Identificazione catastale dell'immobile**

- ***“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 al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio di Foggia i dati catastali (all.ti da n. 1 a n. 4; all.ti 7 e 8), lo scrivente Esperto ha ottenuto le seguenti risultanze:

- ***Abitazione di tipo popolare in comune di San Paolo di Civitate (FG) alla via Carlo Pisacane con accesso ai civici n. 8 e n. 10 al piano terra, primo e secondo, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) al:***
  - ***fgl. 47-p.IIa 1474-sub 1-cat. A/4-classe 2-vani 1,5-R.C. € 89,09-piano T-via Carlo Pisacane n. 10;***
  - ***fgl. 47-p.IIa 1474-sub 2-cat. A/4-classe 2-vani 2-R.C. € 118,79-piano P1 e P2-via Carlo Pisacane n. 8,***

***in ditta \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) proprietà per 1/1.***

Dal confronto dei suddetti dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato un'incongruenza nell'indicazione del numero civico per l'u.i.u. identificata al sub 2 che nell'atto di pignoramento risulta n. 12 mentre in effetti è n. 8.

Inoltre confrontando le piantine catastali (*all.ti 7 e 8*) con lo stato di fatto dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo del 22/02/2012 (*all.ti da n. 32 a n. 45*), emerge chiaramente che la distribuzione dei vani risulta sostanzialmente identica; l'unica differenza, del tutto irrilevante ai fini dell'alterazione del valore e della consistenza catastale del bene, è costituita al piano terra da una diversa impostazione dell'accesso al WC, da una porta interna tra un vano e il disimpegno riportata in catasto ma non realizzata di fatto e dalla finestra trasformata nella seconda porta di accesso al civico n. 10.

San Paolo di Civitate, li Giugno 2012

L'Esperto

Ing. Armando Francesco GENTILE

## **2.0 – FASCICOLO DEL LOTTO**

### **2.1 - Identificazione dei beni oggetto della stima**

- ***“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”***

Il lotto è composto dal seguente immobile:

***A) Abitazione di tipo popolare in comune di San Paolo di Civitate (FG), con doppio accesso in via Carlo Pisacane ai civici n. 8 e n. 10, connessi tramite porta di comunicazione interna, distribuita su piano terra, primo e secondo. Il piano terra è costituito da pranzo-soggiorno, camera 1, disimpegno 1 e WC, con un'altezza utile di 3,40 mt ridotta a 2,30 mt nel WC, oltre che da un vano scala per accedere ai piani superiori, per una superficie utile di 46,13 mq, lorda di 60,05 mq e commerciale di 60,05 mq; il piano primo è composto da: camera 2, camera 3, camera 4, con un'altezza utile di 3,00 mt, oltre che di vano scala e di un balcone di affaccio sulla strada comunale, per una superficie utile di 51,73 mq, lorda di 65,71 mq e commerciale di 57,74 mq; il piano secondo è composto da un ripostiglio, con un'altezza utile di 2,40 mt, un vano scala e un ampio terrazzo, per una superficie utile di 46,25 mq, lorda di 60,05 mq e commerciale di 21,18 mq. Complessivamente tutta l'u.i.u. ha***

**una superficie utile di 144,11 mq, lorda di 185,81 e commerciale di 138,97 ed è confinante con la predetta via e altre proprietà,**

*Riportata in Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) al:*

- **fgl. 47-p.IIIa 1474-sub 1-cat. A/4-classe 2-vani 1,5-R.C. € 89,09-piano T-via Carlo Pisacane n. 10;**
- **fgl. 47-p.IIIa 1474-sub 2-cat. A/4-classe 2-vani 2-R.C. € 118,79-piano P1 e P2-via Carlo Pisacane n. 8,**

**in ditta \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) proprietà per 1/1.**

L'immobile risulta facente parte di un fabbricato sito in abitato di San Paolo di Civitate (FG) ubicato nella Zona B3 –Zona residenziale edificata- in cui valgono le Norme Tecniche di Esecuzione dettate dall'art. 42 –pagg. 36, 37 e 38- riportate integralmente da pag. 28 a pag. 31.

## **2.2 - 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)”*

### **Caratteristiche generali e comuni**

Dall'ispezione dell'immobile si riscontra che esso risulta facente parte di un fabbricato sito nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) ubicato nella Zona B3 –Zona residenziale edificata- in cui valgono le Norme Tecniche di Esecuzione dettate dall'art. 42 –pagg. 36, 37 e 38- riportate integralmente da pag. 28 a pag. 31.

Il piano terra risulta realizzato antecedentemente al 1967; successivamente con licenza di costruzione del 08/05/1968 è stata realizzata una sopraelevazione per il primo e secondo piano ultimata il 10/05/1970 e dichiarata abitabile il 17/12/1971 (*all.ti da n. 18 a n. 23*).

La zona ove è situato l'immobile è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e ben collegata con il centro della città.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte ha dei prospetti di grande semplicità e risulta realizzato nelle suoi componenti strutturali in muratura di tufo e mattoni forati con malta cementizia nei muri portanti perimetrali, di tufi e mattoni faccia vista nel prospetto principale e con solai in latero-cemento. In corrispondenza del piano di posa di ogni solaio sono presenti dei cordoli in c.a., che, oltre a legare i muri maestri servono a

ripartire uniformemente i carichi sulla muratura sottostante. Le fondazioni sono di tipo misto e in calcestruzzo cementizio.

La muratura portante interna è realizzata, oltre che con tufi e malta cementizia, anche con blocchi in laterizio.

I tramezzi interni sono sia in muratura di tufo che in mattoni forati allettati con malta.

I vani sono rifiniti con intonaco a civile, infissi e pavimenti.

Le soglie sono di pietra segata di Apricena, con battenti ad incastro dello spessore di circa 3 cm.

Le acque meteoriche sono convogliate a terra mediante pluviali.

### **Descrizione analitica dell'abitazione A)**

L'immobile (*foto da n. 1 a n. 4*) ha un doppio accesso in via Carlo Pisacane ai civici n. 8 (*foto n. 7*) e n. 10 (*foto n. 6*), connessi tramite porta di comunicazione interna (*foto n. 13*), distribuita su piano terra, primo e secondo. Il piano terra è costituito da pranzo-soggiorno (*foto da n. 8 a n. 10*), camera 1 (*foto da n. 14 a n. 18*), disimpegno 1 (*foto nn. 20 e 21*) e WC (*foto da n. 22 a n. 32*), con un'altezza utile di 3,40 mt ridotta a 2,30 mt nel WC, oltre che da un vano scala per accedere ai piani superiori (*foto da n. 35 a n. 38; foto n. 40*), per una superficie utile di 46,13 mq, lorda di 60,05 mq e commerciale di 60,05 mq; il piano primo è composto da: camera 2 (*foto da n. 41 a n. 48*), camera 3 (*foto da n. 50 a n. 54*), camera 4 (*foto da n. 55 a n. 60*), con un'altezza utile di 3,00 mt, oltre che di vano scala (*foto nn. 61 e 62*) e di un balcone di affaccio sulla strada comunale, per una superficie utile di 51,73 mq, lorda di 65,71 mq e commerciale di 57,74 mq; il piano secondo è composto da un ripostiglio (*foto da n. 63 a n. 65*), con un'altezza utile di 2,40 mt, e da un ampio terrazzo (*foto da n. 69 a n.*

74), per una superficie utile di 46,25 mq, lorda di 60,05 mq e commerciale di 21,18 mq. Complessivamente tutta l'u.i.u. ha una superficie utile di 144,11 mq, lorda di 185,81 e commerciale di 138,97 ed è confinante con la predetta via e altre proprietà. Per la superficie commerciale ed i coefficienti di abbattimento utilizzati ai fini della sua determinazione vedasi la “**VALUTAZIONE DEL LOTTO – ALLEGATO N. 48**”.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne si ha:

- Porte d'ingresso a doppia anta, una in alluminio preverniciato di colore chiaro (*foto n. 6*), l'altra in ferro e vetro (*foto n. 7*);
- Infissi esterni in legno forniti di tapparelle in pvc (*foto nn. 53, 57 e 65*);
- Porte interne in legno (*foto nn. 13, 14, 22, 23, 32, 38, 39, 49, 50, 55 e 60*);
- Pavimenti in graniglia (*foto nn. 8, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 40, 41, 43, 45, 47, 52, 54, 55, 56 e 64*); pavimento e rivestimento nel WC (*foto nn. 24, 25, 27, 28, 29, 30 e 31*) e rivestimento nel pranzo-soggiorno in ceramica (*foto nn. 8, 9, 10 e 13*);
- Bagno dotato di lavabo, bidet e doccia (*foto nn. 24, 25, 27, 29 e 30*);
- La produzione di acqua calda sanitaria è data da uno scaldabagno elettrico posto nel WC (*foto n. 26*);
- Il riscaldamento è consentito al piano terra da una stufa (*foto n. 8*), da un camino al secondo piano (*foto nn. 63 e 65*) e manca al primo piano;
- L'impianto elettrico è realizzato sia visibile che sottotraccia, di non recente realizzazione e sprovvisto di certificazione di conformità (*foto nn. 10, 11, 12, 17, 33, 34, 46, 48, 49, 58, 59, 66 e 67*);
- L'impianto del gas, idrico e fognario risulta allacciato alle condutture comunali ed è autonomo (*foto nn. 5 e 21*);

(vedi “**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON PUNTI DI VISTA (FOTO DA N. 1 A N. 74) - ALLEGATO N. 49**”).

Le condizioni dell’abitazione risultano nel complesso mediocri; in particolare l’interno richiederebbe un intervento generale di manutenzione.

### **2.3 Stato di possesso dell’immobile**

- ..“*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 dei 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***”

Nei sopralluoghi del 22/02/2012 e 03/05/2012, l’abitazione oggetto della presente procedura è risultata occupata dalla moglie del debitore ad uso abitativo; dalle indagini espletate presso l’Ufficio del Registro di San Severo (FG) in data 20/03/2012 non è risultato alcun contratto in atto.

### **2.4 – 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 ispezioni ipotecarie effettuate alla data del 14/03/2012, sul bene pignorato risultano esservi la seguenti trascrizioni (all.ti 11, 14, 15 e 16):

- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili (Reg. gen. n. 7314; Reg. part. n. 4866) del 30/07/2009, a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –C.F. LTRNNA38H62I072Y- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in virtù di atto giudiziario del 10/06/2009 (Rep. n. 753) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera;
- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili (Reg. gen. n. 2398; Reg. part. n. 1787) del 19/03/2010, a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –C.F. LTRNNA38H62I072Y- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* per il diritto di

proprietà per la quota 1/1, in virtù di atto giudiziario del 11/03/2010 (Rep. n. 717) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera;

- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili (Reg. gen. n. 236; Reg. part. n. 162) del 12/01/2011, a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –C.F. LTRNNA38H62I072Y- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in virtù di atto giudiziario del 15/12/2010 (Rep. n. 4289) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera.

*v. anche "Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura"*

➤ atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate (FG) e presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera non sono stati riscontrati atti di asservimento o cessioni di cubatura.

➤ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

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

➤ l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene

Dalle indagini svolte in merito all'immobile pignorato non risultano esservi convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione dell'immobile ad uso esclusivo di un coniuge, né esistenza di usufrutto o altri pesi o limitazioni.

***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 dallo scrivente Esperto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera (*all.ti 11, 14, 15 e 16*) sull'immobile pignorato non risultano gravare formalità del tipo iscrizioni.

➤ pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione prodotta dalla parte procedente e dallo scrivente Esperto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera (*all.ti 11, 14, 15 e 16*) sull'immobile pignorato risultano gravare le seguenti formalità del tipo trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili (Reg. gen. n. 7314; Reg. part. n. 4866) del 30/07/2009, a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –C.F. LTRNNA38H62I072Y- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in virtù di atto giudiziario del 10/06/2009 (Rep. n. 753) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera;
- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili (Reg. gen. n. 2398; Reg. part. n. 1787) del 19/03/2010, a favore di ALTIERI Anna nata il

22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –C.F. LTRNNA38H62I072Y- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in virtù di atto giudiziario del 11/03/2010 (Rep. n. 717) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera;

- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili (Reg. gen. n. 236; Reg. part. n. 162) del 12/01/2011, a favore di ALTIERI Anna nata il 22/06/1938 a San Paolo di Civitate (FG) –C.F. LTRNNA38H62I072Y- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e LA PICCIRELLA Michele nato il 05/09/1975 a Termoli (CB) –C.F. LPCMHL75P05L113R- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 e contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota 1/1, in virtù di atto giudiziario del 15/12/2010 (Rep. n. 4289) dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera.

I costi necessari per la cancellazione al momento della vendita di tali vincoli o oneri giuridici a cura e spese della procedura ammontano ad € 786,00 (€ 262,00 per ciascuna trascrizione).

➤ eventuali difformità urbanistico-edilizie

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate (FG) in merito alla verifica di regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio è risultato che il bene pignorato risulta ubicato in Zona B3 – Zona residenziale edificata- in cui valgono le Norme Tecniche di Esecuzione

dettate dall'art. 42 –pagg. 36, 37 e 38- riportate integralmente da pag. 28 a pag. 31.

Il piano terra risulta realizzato antecedentemente al 1967; successivamente con licenza di costruzione del 08/05/1968 è stata realizzata una sopraelevazione per il primo e secondo piano ultimata il 10/05/1970 e dichiarata abitabile il 17/12/1971 (*all.ti da n. 18 a n. 23*).

Sul piano edilizio, confrontando i dati progettuali (*all. 19*) con lo stato di fatto dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo del 22/02/2012 (*all.ti da n. 32 a n. 45*), emerge chiaramente che la distribuzione dei vani risulta sostanzialmente identica; l'unica differenza, che comunque non rappresenta una variazione essenziale ed è del tutto irrilevante, è costituita dall'apertura della seconda porta di accesso al piano terra –civico n. 10- rispetto alla finestra regolarmente autorizzata e da un tramezzo previsto al piano secondo (accesso al ripostiglio), ma di fatto non realizzato.

Allo stato attuale sostanzialmente non sono rilevabili difformità sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

➤ *eventuali difformità catastali*

Dopo aver verificato presso l'Agenzia del Territorio Foggia i dati catastali (*all.ti da nn. 1 a n. 4*) e controllato la corrispondenza del bene oggetto della procedura alle piantine catastali (Fgl. 47 p.lla 1471 sub 1: *all. 7*; Fgl. 47 p.lla 1471 sub 1: *all. 8*), lo scrivente Esperto ha rilevato in sede di sopralluogo del 22/02/2012 (*all.ti da n. 32 a n. 45*) che la distribuzione dei vani risulta sostanzialmente identica; l'unica differenza, del tutto irrilevante ai fini dell'alterazione del valore e della consistenza catastale del bene, è costituita al

piano terra da una diversa impostazione dell'accesso al WC, da una porta interna tra un vano e il disimpegno riportata in catasto ma non realizzata di fatto e dalla finestra trasformata nella seconda porta di accesso al civico n. 10. Lo scrivente Esperto, inoltre ha riscontrato un'incongruenza nell'indicazione del numero civico per l'u.i.u. identificata al sub 2 che nell'atto di pignoramento risulta n. 12 mentre in effetti è n. 8.

Allo stato attuale sostanzialmente non sono rilevabili 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*

Trattandosi di un'u.i.u. indipendente non esistono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

- *eventuali cause in corso*

Dalle indagini effettuate non risultano altre cause in corso oltre quelle cui si riferiscono le formalità gravanti.

## **2.5 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;”*

Il valore di mercato del bene pignorato è stato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell’offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione, pertanto, allo scopo di dare una giusta ed appropriata valutazione oggettiva dell’immobile, si sono espletate indagini circa il mercato edilizio del Comune di San Paolo di Civitate (FG), sono state consultate pertanto agenzie immobiliari del luogo e del comprensorio, al fine di comparare il bene ad altri con caratteristiche, tipologia e ubicazione analoghe a quello di stima, il cui valore sia già noto.

Dalle indagini ed accertamenti svolti è emerso che per un bene analogo a quello da stimare, i valori unitari di mercato sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, variano da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 850,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Ne consegue che il più probabile valore unitario di mercato per il bene possa stabilirsi nella media tra i valori accertati e sopra descritti e precisamente in 775,00 €/mq.

Tale valore unitario va aggiornato in base ai coefficienti correttivi complessivi che scaturiscono da quelli inerenti alle caratteristiche della zona (*distanza dal crocevia e dell’elemento di maggiore importanza e richiamo, l’urbanizzazione primaria, presenza di elementi estetici predominanti, panorama, presenza di elementi artificiali che abbiano*

*impatto visivo, presenza di parchi o aree verdi, presenza di scorci caratteristici particolari, presenza di attraversamenti artificiali, situazione sociale del quartiere attraverso l'andamento della popolazione e il numero dei reati avvenuti, ecc...), alle caratteristiche dell'edificio (impianto elettrico, del gas, idraulico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, dotazioni funzionali, estetica, parametri sociali, conservazione, ecc...), alle proprie caratteristiche funzionali (illuminazione, ventilazione, soleggiamento, dimensione dei vani, disposizione funzionale, ambienti di deposito, numero di sanitari, sviluppo perimetrale delle pareti della cucina), estetiche (portoncino d'ingresso, porte interne, tinteggiatura pareti, pavimenti, rivestimenti, rubinetteria, infissi esterni, placche elettriche), ubicazionali (affaccio sulla strada principale), dimensionali (taglio dell'alloggio) e di conservazione (in riferimento ai futuri lavori da effettuarsi).*

Tale aggiornamento ha portato alla definizione di un valore unitario corretto pari a 550,25 €/mq.

Applicando, inoltre, i relativi coefficienti di abbattimento sulla stima si ottiene una superficie commerciale totale dell'abitazione e dell'intero lotto di 138,97 mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'intero lotto sarà dato dal valore venale dell'abitazione (€ 76.468,24) per un totale generale arrotondato pari a:

**Valore totale dell'intero lotto = € 76.500,00**

**(Euro settantaseimilacinquecento/00)**

(determinato come specificato nell'allegato "**VALUTAZIONE DEL LOTTO - ALLEGATO N. 48**").

San Paolo di Civitate, li Giugno 2012

L'Esperto

Ing. Armando Francesco GENTILE

- 55 -

### **3.0 - DEPOSITO SU SUPPORTO INFORMATICO**

L'elaborato peritale, unitamente alle fotografie ed alle planimetrie del compendio pignorato, è stato riportato su supporto informatico (CD) -all. 50- e depositato in Cancelleria.

Lo scrivente Esperto, con la presente relazione che si compone di n. 56 pagine e di n. 50 allegati, a cui allega attestazione di invio alle parti di una sua copia contestualmente al deposito della stessa in Cancelleria, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

San Paolo di Civitate, li Giugno 2012

L'Esperto  
Ing. Armando Francesco GENTILE