

## INDICE GENERALE

<b><u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u></b>	<b><u>Pag. 2</u></b>
1. <i>PREMESSA</i>	2
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	2
2. <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	8
3. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	10
- <i>Risposta al quesito n° 1</i>	10
<i>Storia Ipotecaria degli immobili pignorati</i>	12
<i>Formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati</i>	13
<i>Formazione dei lotti</i>	15
<i>Elencazione delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati</i>	16
<i>Identificazione catastale degli immobili pignorati</i>	17
- <i>Risposta al quesito n° 2</i>	18
<i>Relazione di Stima Lotto N. 1</i>	19
<i>Descrizione Lotto N. 1</i>	19
<i>Stima Lotto N. 1</i>	25
<i>Relazione di Stima Lotto N. 2</i>	29
<i>Descrizione Lotto N. 2</i>	29
<i>Stima Lotto N. 2</i>	34
<b><u>ELENCO ALLEGATI</u></b>	<b><u>Pag. 37</u></b>

# **TRIBUNALE DI LUCERA (FG)**

**PROCEDURA ESECUTIVA N°255/2011 RUOLO GENERALE ESEC UZIONI**

**PROMOSSA DA “BANCA APULIA S.p.A.”**

**CONTRO**

“ **+ 3” nato a Rodi Garganico il 28/10/1946**

**G.E. – Dott.ssa G. STANO**

**C.T.U. – Ing. Michele FESTA**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

### **PREMESSA**

Con decreto del G.E., dott.ssa G. STANO, il sottoscritto Ing. Michele FESTA attualmente con sede in Troia, via Penta n° 13/A, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n° 255/11 R.G.E. promossa da Banca Apulia S.p.A., contro

pertanto veniva invitato a prestare giuramento in data 02/04/2012.

Il giorno 02/04/2012, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento davanti al giudice dott.ssa G. STANO e nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati. L'esperto nominato:

#### **QUESITO N°1**

**1. PROVVEDA**, 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)** a controllare la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari succedutisi 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;

**b)** 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;

**c)** all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione di ciò che è stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

**cbis)** all'allegazione della certificazione di qualificazione energetica ex art. 6, comma 3 d.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d.lgs. n. 311/2006, indicando – ove ne rilevi l'inesistenza – se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio

energetico;

d) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed 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.

## **QUESITO N°2**

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

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

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del ..." 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);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiale (posti auto comuni, giardino, ecc.);

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

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; 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

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
5. 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

6. iscrizioni;
7. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
8. eventuali difformità urbanistico – edilizie;
9. eventuali difformità catastali;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

i) 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 e il valore totale; esponga 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, 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:

- in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da

eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;

- 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 DPR 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 dell'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 (vedi artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, dpr 380/01);

I) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

**3. 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 ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2) (avvisi di inizio delle operazioni peritali);

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

**5. DEPOSITI** altresì 3 distinti supporti informatici, contenenti ciascuno i seguenti files:

-file contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo

delle generalità del debitore (indicazione: perizia);

- file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: planimetria);

- file contenente le fotografie del singolo lotto, ove possibile, (Indicazione: foto);

**6. DEPOSITI** in Cancelleria la perizia prima dell'udienza fissata

con il provvedimento di nomina;

**7. 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;

**8. 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;

**9. 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.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto, tramite raccomandate A/R, datate 06/04/2012, comunicava alle parti che le operazioni peritali, sarebbero iniziate il giorno 18/04/2012, Mercoledì, alle ore 10:00, con appuntamento davanti all'ingresso principale del Municipio del Comune di Rodi Garganico (FG).

A seguito di contatto telefonico con il sig. \_\_\_\_\_ si rinviava

l'appuntamento per il giorno 30/04/2012 lunedì confermando il luogo, alle ore 10:00. Nel giorno e all'ora stabilita, avveniva l'incontro appunto con il sig. \_\_\_\_\_ e con il suo difensore nella persona dell'avv. Angela Masi, i quali provvedevano ad accompagnarmi all'interno degli immobili pignorati, tranne che per quello ubicato in via Fontanelle a causa della mancanza delle chiavi di accesso, per consentire la effettuazione delle operazioni di rilievo e fotografiche ritenute necessarie. In particolare l'immobile che di seguito è descritto al punto 2), ubicato in via Fontanelle n. 14, è stato oggetto di contratto preliminare di vendita contro i germani \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_, per notar Carla D'Addetta del 16/02/2006, rep. 12986, racc. 4970, con il quale i promittenti venditori si impegnavano e si obbligavano appunto a vendere al promittente compratore il bene con precisazione all'art. 3, che il possesso giuridico veniva conferito alla stipula dell'atto definitivo entro e non oltre il 31/08/2006, mentre il possesso materiale veniva conferito contestualmente alla sottoscrizione dello stesso contratto preliminare di vendita e cioè il 16/02/2006. Secondo quanto indicato all'art. 6, in caso di mancanza della stipula dell'atto definitivo per qualsiasi ragione, la parte promittente venditrice doveva restituire alla parte promittente acquirente la somma pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta pari ad € 19.000,00 (euro diciannovemila/00). Tale perfezionamento dell'atto non è mai avvenuto e pertanto esiste di fatto una controversia tra le parti inerente la restituzione del possesso materiale del locale da parte del promittente acquirente.

Dopo svariati solleciti e incontri, nonché dopo l'autorizzazione da parte del G.E. sull'uso della forza pubblica e la presenza di un fabbro per consentire l'accesso al locale di via Fontanelle, il sottoscritto a seguito di diversi contatti telefonici con il sig.

\_\_\_\_\_ mine, ha avuto accesso all'immobile senza l'uso della forza pubblica e, attraverso l'incontro sui luoghi appunto con il sig. \_\_\_\_\_ il giorno 04/07/2012 alle ore 17:00, è riuscito ad effettuare le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico ritenute necessarie.

Gli immobili pignorati sono rappresentati da:

1) n. 1 appartamento e n. 1 box, ubicati all'interno dello stesso stabile condominiale di maggior consistenza, con accesso rispettivamente da portone condominiale il primo e direttamente dall'area di pertinenza del fabbricato condominiale a piano terra il secondo, in Rodi Garganico, via 1<sup>a</sup> Traversa di via Belvedere n. 2 – Palazzina n. 2 della "Coop. edilizia Serena";

2) n. 1 locale deposito a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in Rodi Garganico, via Fontanelle n. 14 coincidente con piano interrato rispetto a via Vico Galilei.

I beni pignorati di cui al punto 1), sono di proprietà dei coniugi nato a Rodi Garganico il 28/10/1946 per la quota di  $\frac{1}{2}$  e di Inglese Angela Vittoria nata a Rodi Garganico il 07/04/1947 per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

Il bene pignorato di cui al punto 2), è di proprietà dei germani e nato a Rodi Garganico il per  $\frac{1}{3}$ , nata a Rodi Garganico il per  $\frac{1}{3}$ , nata a Rodi Garganico il per la quota di  $\frac{1}{3}$ .

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO N° 1**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria il giorno del giuramento, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad inviare le comunicazioni per l'inizio ufficiale delle operazioni peritali secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto riportato nel verbale di giuramento.

*a) Controllo della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle*

*iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari succedutisi 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 avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti.

Inoltre dall'esame della documentazione fornita dal creditore precedente e allegata alla procedura esecutiva, e da altra documentazione rintracciata, ha potuto constatare la completezza dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni.

In particolare, grazie alla documentazione allegata dal creditore precedente e a quella rintracciata dal sottoscritto CTU presso i competenti uffici e inerente gli immobili oggetto di pignoramento, si è potuto risalire a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, con l'indicazione degli estremi dei relativi atti. Di seguito si elencano i dati e la storia ipotecaria e le formalità pregiudizievoli riscontrate sugli immobili:

- 1)** Appartamento per civile abitazione sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> Traversa di via Belvedere n. 2, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 16, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6 - Rendita Catastale € 418,33 – ubicazione catastale, via Santa Barbara piano 2<sup>o</sup>;
- 2)** Box sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> Traversa di via Belvedere, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7,

p.lla 911 sub. 10, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16 - Rendita Catastale € 80,98 – ubicazione catastale, via Santa Barbara, piano T;

- 3) Deposito sito in Rodi Garganico (FG), via Fontanelle n. 14, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 19, p.lla 812 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 57 - Rendita Catastale € 211,95 – ubicazione catastale, via Fontanelle n. 14, piano T.

### STORIA IPOTECARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

#### **Immobili di cui ai punti 1) e 2):**

- a) Gli immobili pignorati di cui ai punti 1) e 2), sono pervenuti agli attuali proprietari coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, a seguito di atto di assegnazione della “Soc. Coop. Edilizia SERENA s.r.l.” in **diritto di superficie della durata di anni 99 dal 18/04/88** per notar Gentile Giovanni del 16/10/1991, rep. 20241, racc. 7495, trascritto a Lucera il 30/10/91 ai nn. 7677/6093;
- b) Il terreno su cui è stato costruito l’immobile di maggior consistenza cui appartengono i beni pignorati di cui al punto 1) e 2), è stato assegnato alla “Coop. Edilizia Serena s.r.l.” in diritto di superficie in forza di atto di convenzione rep. n. 396 stipulato dal Segretario Comunale del Comune di Rodi Garganico, il 13/01/1986 e trascritto a Lucera il 05/02/1986 ai nn. 977/7956 e successivo atto di rettifica del segretario Comunale del 18/04/1988 trascritto a Lucera il 21/04/1988 ai nn. 3523/26271; la palazzina è stata realizzata a seguito di rilascio di C.E. da parte del Comune di Rodi Garganico n. 1 del 08/02/86 e successive varianti del 30/09/87, del 30/05/88, del 29/10/88 e del 23/11/89.

**Immobili di cui al punto 3):**

- c) L'immobile pignorato di cui al punto 3), è pervenuto ai germani \_\_\_\_\_ ,  
per la quota di 1/3 cadauno e alla madre  
titolare dell'usufrutto vitalizio per la quota di 1/3 ma ormai deceduta, a  
seguito di denuncia di successione di \_\_\_\_\_ trascritta a Lucera il  
ai nn. 15331/264561.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI dal 10/09/1990**

**Immobili di cui ai punti 1) e 2):**

**A. ISCRIZIONI**

- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da quota parte dell'ipoteca originaria di lire 2.970.000.000 iscritta a Lucera il 19/05/88 ai nn. 4324/2379 e quota parte dell'ipoteca originaria di lire 864.000.000 iscritta a Lucera il 24/04/89 ai nn. 3645/3143 entrambe a favore di Credito Fondiario del B.co di Napoli S.p.A.;
- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria di lire 210.000.000 iscritta a Lucera il 20/12/96 ai nn. 9679/831 a favore di Banca Apulia S.p.A. a garanzia di mutuo ipotecario;
- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria per € 264.000 iscritta a Lucera il 08/03/2002 ai nn. 1962/220 a favore di Banca Apulia S.p.A. a garanzia di mutuo;
- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca legale iscritta a Lucera il 31/10/2008 ai nn. 10447/2456 a favore di Equitalia;
- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca legale iscritta a Lucera il 10/09/2009 ai nn. 9219/1539 a favore di Equitalia.

## **B. TRASCRIZIONI**

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 28/11/2011 rep. 828, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 28/11/2011 ai nn. R.G. 9806 e R.P. 7535 a favore di Banca Apulia S.p.A.;

### **Immobili di cui al punto 3):**

#### **A. ISCRIZIONI**

- L'immobile di cui al punto 3) oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria di lire 210.000.000 iscritta a Lucera il 20/12/96 ai nn. 9679/831 a favore di Banca Apulia S.p.A. a garanzia di mutuo ipotecario;
- L'immobile di cui al punto 3) oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria per € 264.000 iscritta a Lucera il 08/03/2002 ai nn. 1962/220 a favore di Banca Apulia S.p.A. a garanzia di mutuo;

#### **B. TRASCRIZIONI**

- L'immobile pignorato è gravato da "atto preliminare di vendita" rep. 12986 del 16/02/2006 per notar D'Addetta Carla di Vico del Gargano contro i germani  
a favore di \_\_\_\_\_ nato a Vico  
del Gargano il \_\_\_\_\_ trascritto a Lucera il 15/03/2006 R.G. 2002 e R.P. 1478;
- L'immobile pignorato è gravato da verbale di pignoramento del 28/10/2011 rep. 828, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 28/11/2011 ai nn. R.G. 9806 e R.P. 7535 a favore di Banca Apulia S.p.A.;

**b) Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio**

*Tecnico Erariale.*

I beni pignorati sono rappresentati da:

1) Appartamento per civile abitazione sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> Traversa di via Belvedere n. 2, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 16, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6 – Rendita Catastale € 418,33 – ubicazione catastale, via Santa Barbara piano 2<sup>o</sup>,

2) Box sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> Traversa di via Belvedere, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 10, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16 – Rendita Catastale € 80,98 – ubicazione catastale, via Santa Barbara, piano T;

3) Deposito sito in Rodi Garganico (FG), via Fontanelle n. 14, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 19, p.lla 812 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 57 - Rendita Catastale € 211,95 – ubicazione catastale, via Fontanelle n. 14, piano T.

Pertanto, considerata la tipologia, la ubicazione e la consistenza dei beni pignorati posizionati in uno stesso complesso condominiale i primi due, visto lo stato dei luoghi, vista la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni, si è ritenuto opportuno mantenere inalterato, senza frazionamenti, i beni stessi, in modo tale da avere due lotti formati appunto da:

**LOTTO N. 1: diritto di superficie di 1) “Appartamento per civile abitazione sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> traversa di via Belvedere n. 2, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 16, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6 - Rendita Catastale € 418,33 – ubicazione catastale, via Santa Barbara piano 2<sup>o</sup>” e 2) “Box sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> Traversa di via Belvedere, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 10, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16 – Rendita Catastale € 80,98 –**

**ubicazione catastale, via Santa Barbara, piano T”.**

**LOTTO N. 2: piena proprietà immobiliare di “Deposito sito in Rodi Garganico (FG), via Fontanelle n. 14, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 19, p.lla 812 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 57 - Rendita Catastale € 211,95 – ubicazione catastale, via Fontanelle n. 14, piano T”.**

*c) Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all’immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell’agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione di ciò che è stato sanato o dell’eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e 40, comma 6 della L. 28/02/1985 n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

**Immobili di cui ai punti 1) e 2):**

Da ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico, il fabbricato di maggior consistenza cui appartengono i beni pignorati di cui al punto 1) e 2), è stato realizzato a seguito di rilascio da parte dello stesso Comune di Concessione Edilizia n. 1 del 08/02/1986 e successive varianti del 30/09/1987, del 30/05/1988, del 29/10/1988 e del 23/11/1989.

Inoltre risulta agli atti il rilascio della dichiarazione di abitabilità del 29/12/1989.

**Immobili di cui ai punti 3):**

Da ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico, il fabbricato di maggior consistenza cui appartiene il bene pignorato di cui al punto 3), è di antica edificazione (centro storico) e in particolare non esistono atti rilasciati dall’ente che interessano l’immobile pignorato.



**2) “Box, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 10, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16 - Rendita Catastale € 80,98 – ubicazione catastale, via Santa Barbara piano T.**

**LOTTO N. 2:** al Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) in ditta  
, e proprietà 1/3 cadauno, e  
Tusino Maria Vincenza usufrutto per 1/3 (ormai deceduta), con i seguenti dati:

**1) “Deposito, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 19, p.lla 812 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 57 - Rendita Catastale € 211,95 – ubicazione catastale, via Fontanelle n. 14, piano T”.**

La situazione reale degli immobili oggetto di pignoramento, è sostanzialmente conforme alla situazione catastale tranne che per piccole variazioni non sostanziali.

Il sottoscritto CTU, pur avendo riscontrato tali ma non sostanziali difformità rispetto alla situazione riportata sulle piantine catastali e nella visura, non le ha ritenute tali da giustificare una pratica di aggiornamento catastale anche per non gravare la procedura di ulteriori costi.

## **QUESITO N°2 – RELAZIONE DI STIMA**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dei due lotti individuati nei paragrafi precedenti oggetto di procedura esecutiva.

### **RELAZIONE DI STIMA LOTTO N.1**

Gli immobili inclusi nel lotto n. 1, sono costituiti da: **diritto di superficie di 1)** **“Appartamento per civile abitazione sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> traversa di via Belvedere n. 2, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 16, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6 - Rendita Catastale € 418,33 – ubicazione catastale, via Santa Barbara piano 2<sup>o</sup> e 2)** **“Box sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> traversa di via Belvedere, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 10, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16 – Rendita Catastale € 80,98 – ubicazione catastale, via Santa Barbara, piano T”.**

I confini dell'appartamento ubicato a piano secondo sono: a Nord con scala condominiale, a ovest con proprietà Ciulli, a sud e est con area di pertinenza del condominio, salvo altri.

I confini del box ubicato a piano terra sono: a Nord ed Est con area esterna, a sud con proprietà D'errico, salvo altri.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI LOTTO N. 1**

**Appartamento:** l'appartamento è ubicato a piano secondo all'interno di un fabbricato di maggior consistenza composto da una palazzina a tre piani con struttura portante in cemento armato e muratura esterna con mattoncini faccia a vista, con ingresso da portoncino condominiale da cui si accede alla scalinata comune.

L'appartamento è occupato e utilizzato come civile abitazione direttamente dai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e dal loro nucleo familiare.

In particolare è dotato di un ampio balcone, di un soggiorno, di una cucina pranzo, ripostiglio, wc, letto matrimoniale e n. 2 camerette.

In genere i vani sono ben areati ed illuminati attraverso finestre e balconi.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile,

mentre i rivestimenti dei servizi igienici sono in monocottura o similari.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con vetro camera.

La facciata condominiale come si diceva prima, è realizzata con mattoncini faccia a vista e presenta una sufficiente manutenzione.

La struttura portante è in cemento armato con elementi portanti verticali formati da pilastri, mentre gli orizzontamenti sono rappresentati da solai in latero cemento e travi in c.a..

Le rifiniture possono essere in genere considerate sufficienti e del tipo economiche e popolari e comunque possono essere considerate allo stato finito.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas e di impianto elettrico funzionante anche se non si è riscontrata la esistenza di certificazione di conformità alla normativa vigente.

L'altezza interna netta misurata, è stata di mt 2,73.

**Box:** il box a servizio dell'appartamento, è ubicato a piano terra dello stesso fabbricato di maggior consistenza. Ha accesso direttamente dall'area esterna tramite porta basculante. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in cemento a scagliette di marmo, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati al finito. E' dotato di impianto elettrico e di acqua potabile anche se non si è riscontrata la esistenza di certificazione di conformità alla normativa vigente.

Le rifiniture possono essere in genere considerate sufficienti e del tipo economiche e popolari e comunque possono essere considerate allo stato finito.

L'altezza interna netta misurata, è stata di mt 2,47.

Il box è occupato e utilizzato come tale direttamente dai coniugi Mascis Michele e Inglese Angela Vittoria e dal loro nucleo familiare.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

**LOTTO N. 1: Appartamento + Box**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
<b>APPARTAMENTO</b>				
Sogg.	26,45	29,52	1,00	29,52
Cucina - pranzo	19,36	21,97	1,00	21,97
Disimpegno	5,52	6,13	1,00	6,13
Rip.	2,66	3,04	1,00	3,04
Wc	6,03	7,08	1,00	7,08
Letto 1	10,27	13,00	1,00	13,00
Letto 2	9,72	11,74	1,00	11,74
L.M.	14,44	17,85	1,00	17,85
Balcone		8,58	0,40	3,43
<b>Tot. Appartamento</b>	<b>94,45</b>	<b>118,91</b>		<b>113,76</b>
<b>BOX</b>				
Locale	16,09	19,45	0,80	15,56
<b>Totale Lotto N. 1</b>	<b>mq 110,54</b>	<b>mq 138,36</b>		<b>mq 129,32</b>

Le condizioni di manutenzione degli immobili inseriti nel lotto n. 1 sono sufficienti in considerazione alle rispettive destinazioni d'uso, anche se le rifiniture devono essere considerate economiche e popolari.

Gli immobili inseriti nel lotto N. 1, da quanto a conoscenza del sottoscritto e da quanto potuto constatare dal sopralluogo effettuato, non hanno dotazioni condominiali

particolari se non quelle derivanti dalla scala comune e dai diritti sulla copertura.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto CTU, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

#### *A. ISCRIZIONI*

- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da quota parte dell'ipoteca originaria di lire 2.970.000.000 iscritta a Lucera il 19/05/88 ai nn. 4324/2379 e quota parte dell'ipoteca originaria di lire 864.000.000 iscritta a Lucera il 24/04/89 ai nn. 3645/3143 entrambe a favore di Credito Fondiario del B.co di Napoli S.p.A.;
- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria di lire 210.000.000 iscritta a Lucera il 20/12/96 ai nn. 9679/831 a favore di Banca Apulia S.p.A. a garanzia di mutuo ipotecario;
- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria per € 264.000 iscritta a Lucera il 08/03/2002 ai nn. 1962/220 a favore di Banca Apulia S.p.A. a garanzia di mutuo;
- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca legale iscritta a Lucera il 31/10/2008 ai nn. 10447/2456 a favore di Equitalia;
- Gli immobili di cui al punto 1) e 2) oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca legale iscritta a Lucera il 10/09/2009 ai nn. 9219/1539 a favore di Equitalia.

#### *B. TRASCRIZIONI*

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 28/11/2011 rep. 828, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 28/11/2011 ai nn. R.G. 9806 e R.P. 7535 a favore di Banca Apulia S.p.A.;

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita degli immobili.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta per ogni punto, la risposta:

**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;*

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Da quanto rintracciato, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Da quanto a conoscenza, non vi sono 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.);*

Da quanto a conoscenza del sottoscritto CTU, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale che gravano sul bene se non quelli già descritti ai punti precedenti.

- *Esistenza di un usufrutto;*

Da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, i beni pignorati inseriti nel lotto n. 1, non sono gravati da usufrutto.

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento**

**della vendita a cura e spese della procedura**

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente ed altri che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate e a favore del creditore procedente, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

non vi sono difformità urbanistico – edilizie sostanziali sugli immobili pignorati.

- difformità catastali;

Non vi sono difformità catastali sostanziali sugli immobili pignorati.

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

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Non esistono delle spese condominiali mensili fisse in quanto la gestione delle parti comuni avviene in maniera diretta.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Da quanto a conoscenza, non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute che interessano parti comuni.

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

- eventuali cause in corso;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono cause in corso.

### **STIMA DEL BENE LOTTO N. 1**

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili rientranti nel lotto N. 1, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale dei beni pignorati, il loro posizionamento all'interno dello stabile di maggiore consistenza e di questo nel contesto del Comune di Rodi Garganico, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

In particolare, come detto già in precedenza, i beni pignorati inseriti nel lotto N. 1, sono rappresentati da:

**LOTTO N. 1: diritto di superficie di 1) “Appartamento per civile abitazione sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> traversa di via Belvedere n. 2, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 16, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6 - Rendita Catastale € 418,33 – ubicazione catastale, via Santa Barbara piano 2<sup>o</sup> e 2) “Box sito in Rodi Garganico (FG), via 1<sup>a</sup> traversa di via Belvedere, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 7, p.lla 911 sub. 10, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16 – Rendita Catastale € 80,98 – ubicazione catastale, via Santa Barbara, piano T”.**

Il fabbricato condominiale di maggior consistenza nel quale sono inseriti i beni pignorati del Lotto n. 1, è costituito da immobile realizzato alla fine degli anni '80, ubicato in zona semicentrale del Comune di Rodi Garganico.

In particolare, come detto già in precedenza, i beni pignorati inseriti nel lotto N. 1, sono rappresentati da un appartamento per civile abitazione al finito ubicato a piano

secondo con ingresso da scala condominiale in comune e da un box a piano terra all'interno dello stesso stabile.

La superficie lorda dell'appartamento pignorato è di circa mq 110 oltre a circa mq 9,00 adibiti a balcone e veranda mentre la superficie commerciale totale del bene è di circa mq 114.

La superficie lorda del box pignorato è di circa mq 19,45 mentre la superficie commerciale totale del bene paragonata a quella dell'appartamento è di circa mq 16.

La superficie commerciale indicata sopra, deve intendersi ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente  $\leq 1$  determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti elencati sopra.

Inoltre è ancora da precisare che i beni rientranti nel lotto n° 1, risultano in **proprietà superficaria** alle parti eseguite, pertanto il valore dei beni, deve tenere in considerazione tale situazione di fatto.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una medio bassa richiesta di immobili di tali caratteristiche si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 1.300,00 €/mq, a un massimo di 1.500,00 €/mq sulla superficie commerciale.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, sia nell'ambito del condominio, che in generale del fabbricato di maggior consistenza cui appartiene (zona semicentrale del Comune di Rodi Garganico), nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, si può considerare un valore medio

applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 1.400,00 (Euro millequattrocento/00).

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto n° 1, considerato in diritto di proprietà, risulta quindi:

$$\text{mq } 129,32 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 181.048,00 \text{ (centoottantunomilaquarantotto/00).}$$

***Tale valore deve intendersi come valore venale dell'immobile con diritto di proprietà, pertanto occorre effettuare una decurtazione a tale valore in quanto il bene stesso risulta in diritto di superficie.***

A tal proposito occorre evidenziare che la legge 448/98, dà la possibilità ai Comuni di cedere in diritto di proprietà le aree già concesse in passato con diritto temporaneo di superficie. Pertanto per la determinazione del valore venale del bene, considerato nello stato di fatto in cui si trova e cioè in proprietà superficaria, si dovrà determinare il costo presumibile da sopportare per il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà e decurtarlo dal valore sopra determinato ottenendo così il valore venale del bene nella situazione attualmente esistente.

Per la determinazione del costo da pagare al Comune per un ipotetico passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà, occorre stabilire il valore venale unitario corrente di un'area edificatoria libera da vincoli, con pari indici di edificabilità, con la stessa ubicazione o paragonabile e nello stesso Comune.

Il valore venale dell'area, può essere individuato in percentuale sul valore del prodotto edilizio realizzabile sulla stessa area ubicata nella stessa zona e nello stesso Comune.

L'incidenza dell'area sul prodotto edilizio, in genere, per il Comune di Rodi Garganico e per zone semi periferiche, può essere stimata variabile da un minimo del 10% ad un massimo del 20%.

Considerando un valore medio del 15% della incidenza dell'area sul prodotto edilizio, e considerando un valore medio a metro quadrato del valore commerciale di immobili simili ubicati nella zona pari ad €/mq 1.400, si può determinare l'incidenza a metro quadrato del costo dell'area rispetto a quello a metro quadrato del prodotto edilizio.

L'incidenza del costo dell'area in diritto di proprietà, rispetto al prodotto edilizio finale, risulta quindi:

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times 0,15 = \text{€/mq } 210,00$$

La somma presunta da versare al Comune per il passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà, e ottenere così il cosiddetto "riscatto", può essere determinata moltiplicando l'incidenza del costo dell'area per la superficie lorda dell'appartamento, risulta quindi:

$$\text{€/mq } 210,00 \times \text{mq } 129,32 = \text{€ } 27.157,20$$

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto n° 1, in diritto di superficie, risulta quindi dato da:

$$\text{€ } 181.048,00 - \text{€ } 27.157,20 = \text{€ } 153.890,80$$

**VALORE VENALE DEL LOTTO N° 1: € 153.890,80**

***(euro centocinquantatremilaottocentonovanta/80).***

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N. 1: € 153.800,00**

***(Euro Centocinquantatremilaottocento/00)***

## **RELAZIONE DI STIMA LOTTO N.2**

L'immobile incluso nel lotto n. 2, è costituito da: ***piena proprietà immobiliare di "Deposito sito in Rodi Garganico (FG), via Fontanelle n. 14, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 19, p.lla 812 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 57 - Rendita Catastale € 211,95 – ubicazione catastale, via Fontanelle n. 14, piano T".***

I confini dell'immobile sono a sud est con via Fontanelle, a nord ovest con proprietà Salva, a nord est con Chiesa del Crocifisso, salvo altri.

## **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE LOTTO N. 2**

Il locale è ubicato a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in centro storico composto da una palazzina a tre piani con struttura portante in muratura e con rifinitura esterna intonacata, con ingresso indipendente da via Fontanelle n. 12 anche se catastalmente è indicato il civico n. 14.

L'immobile allo stato attuale è inutilizzato ed è stato oggetto di contratto preliminare di vendita contro i germani \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ nato a Vico del Gargano il \_\_\_\_\_, per notar Carla D'Addetta del 16/02/2006, rep. 12986, racc. 4970, con il quale i promittenti venditori si impegnavano e si obbligavano appunto a vendere al promittente compratore il bene con precisazione all'art. 3 che il possesso giuridico veniva conferito alla stipula dell'atto definitivo entro e non oltre il 31/08/2006, mentre il possesso materiale veniva conferito contestualmente alla sottoscrizione dello stesso contratto preliminare di vendita e cioè il 16/02/2006. Secondo quanto indicato all'art. 6, in caso di mancanza della stipula dell'atto definitivo per qualsiasi ragione, la parte promittente venditrice doveva restituire alla parte promittente acquirente la somma pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta pari ad € 19.000,00 (euro diciannovemila/00). Tale perfezionamento dell'atto non è mai avvenuto e pertanto esiste di fatto una controversia tra le parti inerente la restituzione del

possesso materiale del locale da parte del promittente acquirente.

Il locale non è dotato di attacco ai servizi (acqua e fogna ed energia elettrica) ed è interessato da notevole umidità di risalita capillare sia sulla pavimentazione che sui muri perimetrali.

All'interno vi è un piccolo vano adibito a Wc; la pavimentazione è in marmette di cemento a scaglie di marmo, le pareti e i soffitti a volta sono intonacati al civile anche se è evidente la problematica della presenza di acqua per risalita capillare nonché di infiltrazione dalla parete controterra.

Le rifiniture interne possono essere in genere considerate scarse e del tipo economiche e popolari.

Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico funzionante. L'altezza interna massima misurata è di circa mt 3,14.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

**LOTTO N. 2: Locale P.T.**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
<b>LOCALE</b>				
Stanza anteriore	22,53	29,11	1,00	29,11
Stanza posteriore	22,08	30,08	1,00	30,08
<b>Totale Lotto N. 2</b>	<b>mq 44,61</b>	<b>mq 59,19</b>		<b>mq 59,19</b>

Le condizioni di manutenzione degli immobili inseriti nel lotto n. 2 sono scarse come ben evidente dalla documentazione fotografica allegata.

Gli immobili inseriti nel lotto N. 2, da quanto potuto constatare dal sopralluogo effettuato, non hanno dotazioni condominiali particolari se non quelle derivanti dai diritti sulla copertura dell'intero stabile di maggior consistenza.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto CTU, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

#### *A. ISCRIZIONI*

- L'immobile di cui al punto 3) oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria di lire 210.000.000 iscritta a Lucera il 20/12/96 ai nn. 9679/831 a favore di Banca Apulia S.p.A. a garanzia di mutuo ipotecario;
- L'immobile di cui al punto 3) oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da ipoteca volontaria per € 264.000 iscritta a Lucera il 08/03/2002 ai nn. 1962/220 a favore di Banca Apulia S.p.A. a garanzia di mutuo;

#### *B. TRASCRIZIONI*

- L'immobile pignorato è gravato da "atto preliminare di vendita" rep. 12986 del 16/02/2006 per notar D'Addetta Carla di Vico del Gargano contro i germani  
a favore di \_\_\_\_\_ nato a Vico  
del Gargano il \_\_\_\_\_ trascritto a Lucera il 15/03/2006 R.G. 2002 e R.P. 1478;
- L'immobile pignorato è gravato da verbale di pignoramento del 28/10/2011 rep. 828, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 28/11/2011 ai nn. R.G. 9806 e R.P. 7535 a favore di Banca Apulia S.p.A.;

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita degli immobili.

In particolare l'immobile pignorato, come già detto in precedenza è stato oggetto

di contratto preliminare di vendita contro i germani \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ nato a Vico del \_\_\_\_\_ secondo già illustrato in precedenza.

Pertanto, il valore venale del bene è parzialmente condizionato anche da tale situazione riscontrata.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta per ogni punto, la risposta:

**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;*

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra indicate.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Da quanto rintracciato, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Da quanto a conoscenza, non vi sono 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.);*

Da quanto a conoscenza del sottoscritto CTU, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale che gravano sul bene se non quelli già descritti ai punti precedenti con particolare riferimento alla situazione possessoria materiale del locale.

- *Esistenza di un usufrutto;*

Da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore precedente, il bene pignorato inserito nel lotto n. 2, non è gravato da usufrutto.

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento**

**della vendita a cura e spese della procedura**

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

non vi sono difformità urbanistico – edilizie sull'immobile pignorato.

- difformità catastali;

Non vi sono difformità catastali sostanziali sugli immobili pignorati. In particolare nella intestazione catastale del bene, è ancora indicato l'usufrutto per 1/3 della sig.ra \_\_\_\_\_, ma che deve considerarsi priva di consistenza in quanto la stessa è deceduta.

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

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Non esistono delle spese condominiali mensili fisse in quanto la gestione delle parti comuni avviene in maniera diretta.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Da quanto a conoscenza, non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute che interessano parti comuni.

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, non esistono delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

- eventuali cause in corso;

Da quanto a conoscenza del sottoscritto, esiste la particolare situazione del contratto preliminare di vendita a favore del sig. \_\_\_\_\_ il quale è intervenuto nella procedura con atto dep. In cancelleria il 06/07/2012..

### **STIMA DEL BENE LOTTO N. 2**

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili rientranti nel lotto N. 2, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale del bene pignorato, il suo posizionamento all'interno dello stabile di maggiore consistenza e di questo nel contesto del Comune di Rodi Garganico, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne. Inoltre occorre ben considerare la situazione del possesso materiale del bene a seguito della stipula del contratto preliminare di vendita a favore del sig. \_\_\_\_\_ del 16/02/2006 e mai perfezionato nel con un contratto/atto definitivo e ne con la restituzione della caparra confirmatoria da parte del promittente venditore.

In particolare, come detto già in precedenza, il bene pignorato inserito nel lotto N. 2, è rappresentato da:

**LOTTO N. 2: piena proprietà di "Deposito sito in Rodi Garganico (FG), via Fontanelle n. 14, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 19, p.IIa 812 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 57 - Rendita Catastale € 211,95 – ubicazione catastale, via Fontanelle n. 14, piano T".**

Il fabbricato condominiale di maggior consistenza nel quale sono inseriti i beni pignorati del Lotto n. 2, è costituito da immobile realizzato in tempi remoti e ubicato nel centro storico del Comune di Rodi Garganico.

La superficie lorda e commerciale del locale pignorato è di circa mq 59.

La superficie commerciale indicata sopra, deve intendersi ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente  $\leq 1$  determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti elencati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una media richiesta di immobili di tali caratteristiche, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 800,00 €/mq, a un massimo di 1.100,00 €/mq sulla superficie commerciale.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima (zona centro storico del Comune di Rodi Garganico), nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 900,00 (Euro novecento/00).

Il valore venale del bene pignorato incluso nel lotto n° 2, considerato in diritto di proprietà, risulta quindi:

$$\text{mq } 59,19 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 53.271,00$$

**VALORE VENALE DEL LOTTO N°2: € 53.271,00**

***(euro cinquantatremiladuecentosettantuno/00).***

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2: € 53.300,00**

**(Euro cinquantatremilatrecento/00)**

Data, \_\_\_\_\_

IL PERITO

\_\_\_\_\_  
(Dott. Ing. Michele FESTA)

## **ELENCO ALLEGATI**

Allegato n° 1 – Lettera di convocazione per inizio operazioni peritali;

Allegato n° 2 – Verbali di sopralluogo;

Allegato n° 3 – Visura catastale aggiornata degli immobili pignorati;

Allegato n° 4 – Copia piantine catastali degli immobili pignorati;

Allegato n° 5 – Copia atto di provenienza degli immobili pignorati e copia preliminare di vendita locale di via Fontanelle;

Allegato n° 6 – Copia documentazione rintracciata al Comune di Rodi Garganico (FG);

Allegato n° 7 – Documentazione fotografica;

Allegato n° 8 – Documentazione Conservatoria RR.II. di Lucera;

Allegato n° 9 – Attestato di Certificazione Energetica Lotto n. 1 e Lotto n. 2;

Allegato n° 10 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia alle parti.

Data, \_\_\_\_\_

IL PERITO

\_\_\_\_\_  
(Dott. Ing. Michele FESTA)