

TRIBUNALE DI LUCERA

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 265/11 R.G.E.

Promossa da

M.P.S. Gestione Crediti Banca s.p.a.

in nome e per conto della

MONTE dei PASCHI di SIENA s.p.a.

C/

RELAZIONE DI

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Ing. Antonio SALANDRA

TRIBUNALE DI LUCERA

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

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 265/11 R.G.E.

Promossa da

MPS Gestione Crediti Banca s.p.a.

per conto della “Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.”

C/o

“* * * * *”

di * * * * *

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

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D’UFFICIO

INDICE DEI CAPITOLI

0.0 – PREMESSA

1.0 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.0 – RISPOSTE AI QUESITI

2.1 – QUESITO N. 1

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

2.2 – QUESITO N. 2

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

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

2.c. – Identificazione catastale degli immobili

2.3 – QUESITO N. 3 – FASCICOLO DEL LOTTO –

3.1 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

3.2 – Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

3.3 – Stato di possesso degli immobili

3.4 – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

3.5 – Valutazione del lotto

3.0 – DEPOSITO FLOPPY DISK

Allegati

A – Ordinanza di nomina

B – Avvisi inizio operazioni peritali

C – Verbali di sopralluogo

D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II. aggiornate a Sett./2012

E – Contratti di locazione

F – Visure catastali aggiornate

G – Mappa censuaria

H – Planimetrie catastali

I – Documentazione tecnica prodotta presso l’Uff. Tecnico del
Comune di Poggio Imperiale

K – Valutazione del lotto

L – Rassegna fotografica

M – Accatastamento

N – n.3 Supporti informatici (CD) contenenti ciascuno:

Perizia, Planimetria, Fotografie

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

0.0 - PREMESSA

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lucera, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n.52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 12/03/2012 per l’affidamento della Consulenza Tecnica d’Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 265/11 R.G.E. Imm. promossa da MPS Gestione Crediti Banca s.p.a. per conto della “Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.” contro “*****” di ***** (All. A).

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

- 1. CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni,**

comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; **accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;**

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

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n., 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove

mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

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

- **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- **la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro**

adeguamento);

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

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso;
- la **valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del

t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile, stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)**;

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

6. DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:

- a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);**
- b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim);**
- c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: Foto);**

7. Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r,

depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.

- 8. DEPOSITI in Cancelleria la perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.**
- 9. INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.**
- 10. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.**
- 11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza. all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'ufficio del Registro, la Conservatoria dei RR. II., l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.**
- 12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.**
- 13. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere**

sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri debitori.

14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio) con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002.

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

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

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

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

Dalla descrizione dei beni riportata nell'**Atto di Pignoramento** relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 265/11 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- **Capannone avente destinazione industriale** – in corso di costruzione – ubicato nella zona destinata ad insediamenti produttivi del Comune di Poggio Imperiale alla contrada Tre Valli con **attigua palazzina uffici**, avente la consistenza di numero due piani fuori terra, ubicata in aderenza al capannone destinato alla produzione, con **annesso**

pertinenziale terreno della superficie complessiva in uno alle aree occupate dal fabbricato di mq. 2.300, confinante con terreno comunale per più lati e strada di penetrazione di proprietà comunale; l'immobile è censito nel catasto urbano al foglio 13 particella 332 via a denominarsi snc PT – in corso di costruzione; il suolo su cui insite detto immobile era già censito nel catasto terreni al foglio 13 particella 299, 280, 281, e 268; di proprietà per l'intero della società * * * * * di * * * * *, con sede in Poggio Imperiale alla via Foggia n.64.

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

1.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, fissava, come data per il sopralluogo di ispezione dell'immobile sito nel Comune di Poggio Imperiale (FG), il giorno 05/06/2012 alle ore 10,30, presso la sede della società * * * * * di * * * * * sita nel Comune di POGGIO IMPERIALE (FG), alla via Foggia n. 64, dandone comunicazione alle parti a mezzo raccomandata a.r. (All. B). In tale data ed alla medesima ora, giunto sui luoghi, non trovando convenuto alcuno, il sottoscritto contattava telefonicamente il sig. * * * * *, il quale differiva l'appuntamento alle ore 12,15 presso i luoghi da periziare e precisamente in contrada Tre Valli – zona PIP del Comune di Poggio Imperiale. Ivi giunto alle ore 12,00 il sottoscritto procedeva all'individuazione dell'immobile e all'ispezione dei luoghi alla presenza del sig. * * * * *, eseguendo accurato rilievo fotografico (cfr. All. L). e rilievo metrico di riscontro. Nella medesima occasione il sottoscritto faceva richiesta al sig. * * * * * di documentazione relativa al bene in suo possesso; pertanto lo scrivente acquisiva agli atti dallo stesso proprietario (sig. * * * *) i seguenti documenti in copia fotostatica semplice:

- Attestato di avvenuto deposito del progetto del capannone industriale, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Foggia (cfr. all. I);
- Contratto di locazione novennale del 15/01/2008 registrato in San Severo il 22/01/2008 al n. 313 serie 3, a favore della società "PROFESSIONAL SERVICE TYRE S.R.L." (cfr. all. E);
- Contratto di locazione novennale del 27/10/2009 registrato in San Severo il 27/10/2009 al n. 4742 serie 3, a favore della società "PROFESSIONAL SERVICE TYRE S.R.L." (cfr. all. E);
- Contratto di subaffitto esennale del 22/03/2012 registrato in San Severo al n. 1891 serie 3, a favore di MILONE Giovanni nato a San Giovanni Rotondo (Fg) il 21/07/1981 (cfr. all. E);
- Contratto di subaffitto del 30/03/2012 registrato in San Severo al n. 2098 serie 3, a favore di TIATI SOC.COOP.AGR. con sede in San Paolo di Civitate alla Sp San Paolo-Apricena km 0,700 (cfr. all. E);
- Accatastamento (cfr. all. M).

Alle ore 13,30 si dichiaravano concluse le operazioni di sopralluogo e si redigeva il relativo verbale (cfr. all. C)

Il sottoscritto eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di Poggio Imperiale per accertare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili eseguiti (cfr. all. I);
- la Conservatoria dei RR.II. di Lucera per esaminarne la provenienza ed i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e verificare la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente (cfr. all. D);
- l'Agenzia del Territorio di Foggia per acquisire le visure catastali e le

planimetrie dei beni oggetto della procedura (cfr. all. F, G, H).

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisite il sottoscritto si accingeva, quindi, a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. dott.ssa Giulia STANO.

2.0 - RISPOSTE AI QUESITI

2.1 QUESITO N. 1

1.0 Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esegutati

CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esegutato/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 analizzato la documentazione in atti il sottoscritto ha verificato:

– **la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esegutato**

Dalla descrizione dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento ed il confronto dei dati catastali rinvenienti dalla visura catastale aggiornata effettuata dal sottoscritto (cfr. all. F), si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono di proprietà per la quota di 1/1 della società * * * * * di * * * * *, con sede in Poggio Imperiale alla via Foggia n.64 (C.F. * * * *).

Detti immobili sono ubicati nel Comune di Poggio Imperiale (FG) contrada Tre Valli e riportati nel NCEU al:

➤ Foglio 13, p.lla 332

- **la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni** prodotta dal creditore precedente, controllandola presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera (cfr. all. D), ed ha accertato che essa riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Inoltre il sottoscritto ha acquisito:

- copia dell'Atto di Convenzione con il Comune di Poggio Imperiale per l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti n. 23 e 24 in Zona Artigianale (Rep. n. 504 del 19.09.2001 reg.to a San Severo il 21.09.2001 al n. 3669 serie 1V) (cfr. all. I);
- n.1 ispezione ipotecaria relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, aggiornate a Settembre 2012 (cfr. all. D);

ed ha individuato la seguente **CRONISTORIA VENTENNALE** della proprietà dei beni in oggetto:

- 1) Con atto Zangardi del 19/09/2001 Rep. n. 504 (reg.to a San Severo il 21.09.2001 al n. 3669 serie 1V), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 09/10/2001 ai nn. 7016/8433, il Comune di Poggio Imperiale cedeva in diritto di proprietà a * * * * *:
 - Piena proprietà su terreno edificabile in Poggio Imperiale di are 23.00, distinto in catasto al foglio 13, p.lle 299, 280, 281, 268.
- 2) In data 31.07.2003 il Comune di Poggio Imperiale rilasciava alla soc. * * * * * di * * * * * Titolo abilitativo edilizio (P.di C. n. 19 del 31.07.2003) per la realizzazione di un capannone con annessa palazzina uffici da realizzare in zona P.I.P. lotti nn.23 e 24 su suolo distinto in Catasto al F. 13 p.lla 332 (ex 268 – 280 – 281 – 299)

In merito alla proprietà del suolo:

– **Terreno F. 13 P.lla 268** (ex 133 ex p. 18/b)

pervenne al Comune di Poggio Imperiale per Acquisizione aree Zona P.I.P. con atto Zangardi del 21/09/2000 Rep. 487, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 12/10/2000 ai nn. 8235/9908, contro NARGISO Angelo Michele nato a Poggio Imperiale (FG) il 20/09/1929 e INTREVADO Ida nata ad Ururi (CB) il 29/07/1931, ai quali pervenne per Atto di Compravendita rogato dal dott. Renato di BIASE, notaio in Torremaggiore, il 26/01/1983, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 23/02/1983 ai nn. 391808/1817, contro ABBATANTUONI Concetta, nata a Poggio Imperiale il 20/11/1932, alla quale pervenne con Atto di Divisione del 28/01/1974 n. 933 per Notar Francesco TARDIO, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 23/02/1974 ai nn. 320029/1783.

– **Terreno F. 13 P.lle 280 - 281** (ex 134 ex p. 18/c) – pervenne al Comune di Poggio Imperiale per Convenzione con atto Zangardi del 10/04/2000 Rep. 467, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 03/05/2000 ai nn. 3414/4124 contro TRAINO Giacomo nato a San Severo (FG) il 15/06/1955 al quale pervenne con Atto di Divisione del 28/01/1974 n. 933 per Notar Francesco TARDIO, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 23/02/1974 ai nn. 320031/1785.

– **Terreno F. 13 P.lle 299** (ex 135 ex p. 18/d) – pervenne al Comune di Poggio Imperiale per Convenzione con atto Zangardi del 11/04/2000 Rep. 468, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 03/05/2000 ai nn. 3415/4125, contro ABBATANTUONI Teresa nata a Poggio Imperiale

(FG) il 23/07/1921, alla quale pervenne con Atto di Divisione del 28/01/1974 n. 933 per Notar Francesco TARDIO, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 23/02/1974 ai nn. 320025/1779.

A tutto oggi gli immobili oggetto del pignoramento appartengono alla società * * * * * di * * * * * , con sede in Poggio Imperiale alla via Foggia n.64 (C.F. * * * *) per la piena proprietà.

2.2 QUESITO N. 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:

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

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

- Dalla descrizione dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che: “sono sottoposti a pignoramento i seguenti immobili: capannone avente destinazione industriale ubicato in zona PIP lotti 23 e 24 comparto D/A2 del Comune di Poggio Imperiale contrada Tre Valli con attigua palazzina uffici ed annesso pertinenziale terreno della superficie complessiva in uno alle aree occupate dal fabbricato di mq. 2.300, confinante con terreno comunale per più lati e strada di penetrazione di proprietà comunale; in Catasto Urbano al foglio 13 particella 332 via a denominarsi snc; di proprietà per l'intero della società * * * * * di * * * * * , con sede in Poggio Imperiale alla via Foggia n.64.

(cfr. all. F e G).

Relativamente alla formazione dei lotti si ritiene opportuno considerare **un LOTTO UNICO** comprendente:

- **capannone industriale**
- **palazzina uffici su due livelli** in adiacenza al capannone
- **superficie scoperta pertinenziale**

Per la descrizione analitica del lotto si veda il “Fascicolo del lotto“ pgf. 2.0.

Prezzo base d’asta dell’intero lotto: € 530.000,00 determinato come specificato nell’allegato “Valutazione del lotto” (cfr. all. K).

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

all’elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all’immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell’agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell’art. 13 della legge n., 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

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

- copia della Pratica Edilizia n. 36/2000 prot. 1498 dell’ 08/03/2000 volta al rilascio del P.d.C.;
- copia della D.I.A. n. 04/2004 prot. 932 del 17/02/2004;
- copia di “*Richiesta di Integrazione Atti*” del 25/08/2006 e “*Richiesta di Integrazione Atti – Sospensione Termini*” del 12/04/2012 a seguito di istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità;
- copia dell’Atto Unilaterale d’Obbligo per l’asservimento ad area di

- parcheggio di una superficie di mq 120;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
 - copia dell'Atto di "Convenzione per la cessione in diritto di proprietà" dei lotti nn. 23 e 24 rep. 504 del 19/09/2001;
 - copia dell'accatastamento dell'immobile
 - certificazione dell'U.T.C. relativa agli immobili in oggetto a seguito di richiesta, inoltrata dal sottoscritto C.T.U., del 13/06/2012 prot. n. 2436.

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

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

➤ edificati dalla società * * * * * di * * * * *, con sede in Poggio Imperiale alla via Foggia n.64 (C.F. * * * *) in virtù di **P.di C. n. 19 del 31.07.2003** rilasciato dal Comune di Poggio Imperiale e successiva **D.I.A. n. 04/2004 prot. 932 del 17/02/2004**, su suolo in zona P.I.P. lotti 23 e 24 comparto D/A2 edificabile del vigente Piano Particolareggiato delle aree artigianali del Comune di Poggio Imperiale, assegnati alla suddetta società con atto Zangardi del 19/09/2001 Rep. n. 504. Il piano attuativo della zona P.I.P. del Comune di Poggio Imperiale, per i lotti in questione, prevede i seguenti parametri urbanistici:

- rapporto di copertura al 50%;
- distanza dai confini non inferiore a 5 m;
- distanza dalla strada 8.00 m;
- altezza alla gronda non superiore a 7 m.

vedasi anche le prescrizioni riportate in “*Certificato di Destinazione Urbanistica*” (in all.I),

- in attesa di rilascio di **Certificato di Agibilità** per il quale la società esecutata ha inoltrato richiesta (istanza Prot. n.3986 del 31/07/2006 e Prot. n.1189 del 14/03/2012), cui è seguita da parte dello stesso Comune: “*Richiesta di Integrazione Atti – Sospensione Termini*” per carenze documentali e per incompletezza in merito al versamento degli Oneri di Urbanizzazione.

Infatti, come da comunicazione inviata dall’U. T. C. alla Ditta * * * * snc in data 12/04/2012 in risposta alla “Richiesta di Certificato di Agibilità”, risultano:

- **non pagate** la seconda e terza rata degli **Oneri di Urbanizzazione** per l’importo di € **5.013,08** (seconda rata da versare entro 18 mesi dal ritiro del P.d. C.) e di € **6.684,10** (terza rata da versare entro 3 mesi dalla data di ultimazione dei lavori) per complessivi € 11.697,18 oltre interessi e sanzioni come per legge, per le quali il Comune sta avviando il procedimento di recupero delle somme presso la Società RAS Agenzia di Assicurazione sede di San Severo.

Inoltre risulta:

- **non corrisposta al Comune la somma di € 12.095,40**, da parte della soc. * * * * *, quale terza rata a saldo del prezzo di cessione del suolo come previsto dall’art. 3 lett C) della Convenzione rep. 504 del 19/09/2001.

Dalla verifica della coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abitativo e ciò che è stato in concreto costruito è emerso che l’immobile, di cui fanno parte i beni pignorati, è sostanzialmente conforme al progetto approvato.

2.c Identificazione catastale degli immobili

all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

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

ATTUALI RISULTANZE CATASTALI

- Unità immobiliare in comune di Poggio Imperiale (FG), contrada Tre Valli via a denominarsi s.n.c, nel NCEU al Foglio 13, p.lla. 332, piano T, cat. D/8 , R.C. € 8.085,60; intestati: * * * * * con sede in Poggio Imperiale C.F. * * * *, proprietà per 1/1.

(cfr. all. F)

Lucera, 10 Settembre 2012

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

2.3 QUESITO N.3 – FASCICOLO DEL LOTTO –

3.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

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

Il lotto consiste in un complesso immobiliare composto da un capannone di recente costruzione elevato di un piano sul piano terra, con attigua palazzina uffici, avente la consistenza di numero due piani fuori terra, ubicata in aderenza al capannone destinato alla produzione, con annesso terreno pertinenziale; ubicato in zona PIP lotti 23 e 24 comparto D/A2 del Comune di Poggio Imperiale (FG) contrada Tre Valli, via a denominarsi snc, traversa di via Brindisi - Strada Provinciale 39 e a circa 1 km dal centro cittadino. L'intero complesso occupa una superficie totale di mq. 2.300, confinante con terreno comunale per più lati e strada di penetrazione di proprietà comunale.

L'accesso è garantito dalla presenza di due accessi carrabili con cancelli automatici in ferro zincato.

Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale (FG) al:

- Foglio 13, p.lla. 332, piano T, cat. D/8 , R.C. € 8.085,60

3.2 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)”

Il capannone con annessa palazzina uffici, che in origine doveva ospitare un'attività artigianale volta alla produzione di cerchi e flange per macchine agricole, ha dimensioni in pianta di 38,00 m di lunghezza e 25,90 m di larghezza, per una superficie coperta di mq 984,20 ed una altezza alla gronda di m 7,00.

L'intero edificio è stato realizzato mediante una struttura prefabbricata, con travi principali in cemento armato precompresso ordite nelle due direzioni così come previsto dalle vigenti norme per le zone sismiche e per il calcolo delle strutture in c.a.p.

Le tamponature perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati a faccia vista, di spessore di circa 25 cm, dotati di anima in polistirolo per l'isolamento termico ed acustico.

Le fondazioni sono realizzate con grigliato di travi rovesce in cls armato gettato in opera, secondo le vigenti normative sismiche.

La copertura è a doppia falda.

Le finiture esterne ovvero i prospetti sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Di pertinenza del capannone è un'area scoperta in parte destinata a parcheggio, in parte a spazio di manovra.

Il lotto è provvisto di recinzione in ferro zincato di altezza di circa 2,00 m su tutti i lati.

L'intero edificato è diviso in due zone:

- **palazzina uffici** su due livelli avente :

- dimensioni in pianta di 8,70 × 25,90 m;
 - altezza netta per ogni livello pari a 3,25 m;
 - al piano terra : ampio atrio, ufficio progettazione, spogliatoi e servizi igienici per gli operai in comunicazione con la zona lavorazione;
 - al secondo livello, raggiungibile tramite una scala con accesso sia dall'esterno che dall'interno: reception, uffici contratti, sala riunioni, direzione e archivio ed i relativi servizi igienici;
 - pareti interne intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate;
 - bagni rivestiti con piastrelle e dotati di sanitari;
 - infissi interni in legno tamburato
 - infissi esterni in alluminio
 - pavimentazione in gres porcellanato effetto pietra, di colore chiaro
 - impianto di riscaldamento con caldaia a gas
- **zona lavorazione e zona deposito** per una superficie complessiva di circa 758 mq suddivisa in:
- una parte centrale destinata alla produzione;
 - una parte più arretrata destinata allo stoccaggio delle materie prime e dei prodotti finiti;
 - una parte laterale destinata a deposito gomme separata con compartimentazione Rei.
 - cabina di verniciatura

Per la **superficie netta** e quella **commerciale** dell'intero lotto nonché per i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima vedasi l'allegato K: "Valutazione del lotto".

3.3 Stato di possesso degli immobili

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

Il lotto è di proprietà della società ***** di ***** , con sede in Poggio Imperiale alla via Foggia n.64 (C.F. * * * *) in virtù di atto di “Convenzione per la cessione in diritto di proprietà” a rogito del Segretario Comunale Zangardi Michele del 19/09/2001 rep. 504 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 09/10/2001 ai nn. 7016/8433 (cfr. all. I) con il quale la società acquisiva l'area di sedime del complesso industriale.

Alla data del sopralluogo il lotto risultava occupato.

Difatti dalle indagini effettuate, lo scrivente ha verificato che i beni sono locati alla società “PROFESSIONAL SERVICE TYRE S.R.L.” con sede in Poggio Imperiale (FG) alla via Armando Diaz n. 6 (P.Iva 03558730713) in virtù di:

- **Contratto di fitto del 15/01/2008** registrato in San Severo il 22/01/2008 al n. 313 serie 3 e per la durata di anni 9 (nove) a partire dal 10/01/2008 al 10/01/2017, rinnovabile, a norma dell'art. 27 L. n. 392 del 27/07/1978, di 9 (nove) anni in 9 (nove) anni, finché una delle due parti non dia disdetta all'altra a mezzo racc. a/r, con preavviso di 6 (sei) mesi prima di ogni scadenza; avente per oggetto parte dello stesso complesso immobiliare come meglio evidenziato nella planimetria allegata al suddetto contratto di locazione (cfr. all. E) al quale si rimanda per maggiori dettagli circa scadenza e rescissione del contratto.
- **Contratto di fitto del 27/10/2009** registrato in San Severo il

27/10/2009 al n. 4742 serie 3 e per la durata di anni 9 (nove) a partire dal 01/11/2009, rinnovabile, a norma dell'art. 27 L. n. 392 del 27/07/1978, di 9 (nove) anni in 9 (nove) anni, finché una delle due parti non dia disdetta all'altra a mezzo racc. a/r, con preavviso di 6 (sei) mesi prima di ogni scadenza; avente per oggetto parte dello stesso complesso immobiliare come meglio evidenziato nella planimetria allegata al suddetto contratto di locazione (cfr. all. E) al quale si rimanda per maggiori dettagli circa scadenza e rescissione del contratto.

Inoltre, lo scrivente ha verificato che esiste:

- **Contratto di subaffitto del 22/03/2012** a favore di MILONE Giovanni, nato a San Giovanni Rotondo (Fg) il 21/07/1981, della durata di anni 6 (sei) a partire dal 19/03/2012 sino al 18/03/2018, giusta contratto registrato a San Severo il 22/03/2012 al n. 1891 S/3, rinnovabile, a norma dell'art. 27 L. n. 392 del 27/07/1978, di ulteriori 6 (sei) anni; avente per oggetto parte dello stesso complesso immobiliare, come meglio evidenziato nella planimetria allegata al suddetto contratto (cfr. all. E – al quale si rimanda per maggiori dettagli circa scadenza e rescissione del contratto), per svolgere attività di commercio e riparazione autoveicoli;
- **Contratto di subaffitto del 30/03/2012** a favore di TIATI SOC.COOP.AGR. con sede in San Paolo di Civitate alla Sp San Paolo-Apricena km 0,700, a partire dal 30/03/2012 sino al 31/12/2012, rinnovabile per lo stesso periodo salvo disdetta di una delle due parti da comunicarsi a mezzo racc. a/r almeno 60 giorni prima del 31/12/2012; giusta contratto registrato a San Severo il 30/03/2012 al n. 2098 S/3, avente per oggetto parte dello stesso complesso immobiliare, come

meglio evidenziato nella planimetria allegata al suddetto contratto (cfr. all. E – al quale si rimanda per maggiori dettagli circa scadenza e rescissione del contratto), per l'uso dello stoccaggio di cereali.

I suddetti contratti, poiché registrati in data anteriore alla notifica del pignoramento, sono opponibili alla procedura.

3.4 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:

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei R.R.I.I. e dalla documentazione ipocatastale in atti risulta che sui beni in oggetto gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici. (cfr. all. D)

3.4.a 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 ispezione ipotecarie, a Settembre 2012, allo stato si deve sugli immobili in oggetto risulta: non esservi domande giudiziali

Per altre trascrizioni che comportano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente vedasi il punto successivo

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Lucera il 03/01/2003 ai nn. 104 R.P. e 126 R.G. a favore del Comune di Poggio Imperiale contro * * * * * risultante da atto a rogito del Notaio Renato Di Biase Rep. 39699 del 20/12/2002 per rilascio concessione edilizia riguardante

l'asseverazione al manufatto, ai sensi delle leggi regionali e nazionali consentito, dell'area di suolo che ne ha espresso la relativa volumetria e ad area di parcheggio di pertinenza del complesso edilizio stesso la superficie di mq 120.

➤ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge

Dalle indagini svolte in merito agli immobili pignorati non risultano esservi convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione degli immobili ad uso esclusivo di un coniuge, né esistenza di usufrutto.

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

Alla data del sopralluogo il lotto risultava occupato. Difatti dalle indagini effettuate lo scrivente ha verificato che sui beni gravano i contratti menzionati nel paragrafo 3.3. Dal confronto tra la data di notifica del pignoramento e le date di registrazione dei contratti di locazione si evince che i suddetti contratti, poiché registrati in data anteriore alla notifica del pignoramento rappresentano un vincolo opponibile all'acquirente.

➤ esistenza di un usufrutto

Dalle indagini svolte in merito agli immobili pignorati non risultano esservi convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione degli immobili ad uso esclusivo di un coniuge, né esistenza di usufrutto o altri pesi o limitazioni d'uso.

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

➤ **Iscrizioni**

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

- ISCRIZIONE del 15/12/2004 - Registro Particolare 1729 Registro Generale 11869 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 125098/29123 del 13/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena e contro La * * * * per € 500.000,00 di cui € 250.000,00 capitale in 5 anni
- ISCRIZIONE del 25/08/2009 - Registro Particolare 1496 Registro Generale 8312 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 79907/2009 del 21/08/2009 IPOTECA LEGALE a favore della Equitalia Etr e contro La * * * * per € 1.094.748,56 di cui € 547.374,28 capitale;
- ISCRIZIONE del 27/05/2010 - Registro Particolare 588 Registro Generale 4416 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 110055/43 del 25/05/2010 IPOTECA LEGALE a favore della Equitalia Etr e contro La * * * * per € 3.911.898,04 di cui € 1.955.949,02 capitale
- ISCRIZIONE del 08/07/2011 - Registro Particolare 886 Registro Generale 5921 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 116890 del 01/07/2011 IPOTECA LEGALE a favore della Equitalia Etr e contro La * * * * € 2.440.579,74 di cui € 1.220.289,87 capitale.

(cfr. all. D)

➤ **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

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

- TRASCRIZIONE del 24/11/2011 - Registro Particolare 7490 Registro Generale 9736 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 853 del 14/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(pignoramento oggetto della presente procedura).

(v. All. D)

➤ **Difformità urbanistico-edilizie**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Poggio Imperiale in merito alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e dell'agibilità è risultato quanto riportato al paragrafo 2.b.

➤ **Difformità Catastali**

Dopo aver verificato all'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia - Sezione staccata di Lucera i dati catastali si riscontra esservi esatta rispondenza fra i dati specificati nell'atto di pignoramento e quelli catastali e che le planimetrie catastali sono conformi alla planimetria di progetto (cfr. all. F e H).

➤ **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

In merito ai suddetti punti, dalle indagini effettuate e dalle domande fatte al debitore, relativamente agli immobili pignorati nulla è emerso.

3.5 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;

La valutazione dei beni necessita di alcune premesse in merito al metodo di stima più opportuno. Il criterio utilizzato è funzione di una serie di considerazioni relative all'immobile e all'andamento del mercato. Infatti, essendo le unità immobiliari ubicate in una zona industriale, si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

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

Traducendo in formula:

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

dove:

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

In base ai dati raccolti relativi ai valori unitari di immobili con le stesse caratteristiche e ubicati in prossimità dei capannoni in oggetto, il valore di mercato più probabile risulta pari a E/mq 385,00 (Euro trecentoottantacinque/00 al metro quadro).

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

- coefficiente funzione della destinazione dell'immobile a seconda dell'uso reale non in contrasto con le prescrizioni relative alle norme edilizie pari ad 0,99;
- coefficiente di razionalità relativo alla distribuzione funzionale degli ambienti e degli spazi accessori componenti dell'unità immobiliare pari a 1,00;
- coefficienti di rifinitura e grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità), di vetustà e manutenzione inerenti lo stato di conservazione e l'anno di costruzione; tutti questi parametri date le caratteristiche proprie dell'immobile sono pari a 0,99;
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile pari a 0,80 essendo il bene locato.

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

$$K = (0,99+1,00+0,99+0,80)/4 = 0,95$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa 1.511,86 mq, così come indicato nella tabella di seguito.

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)
Sup. Lorda Capannone	757.50	1	757.50 mq
Sup. lorda Uffici P.Terra	151.70	1.5	227.55 mq
Sup. Portico Uffici P.Terra	74.50	3/4	55.88 mq
Sup. lorda Uffici P.Terra	226.20	1.5	339.30 mq
Sup. Scoperta (piazzale)	1.316,30	1/10	131,63 mq
TOTALE	2.526,20		1.511,86 mq

Da tanto risulta che il più probabile valore di mercato dell'intero lotto in questione sia dato dal prodotto del valore unitario di mercato più probabile per i mq di superficie lorda: $1.511,86\text{mq} \times 385\text{€/mq} = \text{€ } 582.064,18$

Come descritto nel paragrafo 2b), in riferimento alle unità immobiliari da periziare sono state riscontrate difformità urbanistico — edilizie che resteranno a carico dell'acquirente.

Infatti, come da comunicazione inviata dall'U.T.C. del Comune di Poggio Imperiale alla Ditta * * * * snc in data 12/04/2012 in risposta alla “Richiesta di Certificato di Agibilità”, risulta che:

1. La Soc. * * * * * di * * * * * assegnataria in diritto di proprietà

delle aree relative ai lotti artigianali edificabili nn. 23 e 24 in Zona P.I.P. comparto D/A2 a seguito di stipula di Atto di Convenzione rep. n. 504 del 19.09.2001 reg.to a San Severo il 21.09.2001 al n. 3669 serie 1V, con il Comune di Poggio Imperiale, risulta di non aver corrisposto allo stesso Comune, la somma di **€ 12.095,40** quale terza rata a saldo del prezzo di cessione del suolo come previsto dall'art. 3 lett C) della medesima Convenzione;

2. In riferimento al titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Poggio Imperiale, alla Soc. * * * * * di * * * * * , P.di C. n. 19 del 31.07.2003 per la realizzazione di un capannone con annessa palazzina uffici da realizzare in zona P.I.P. lotti nn. 23 e 24 su suolo distinto in Catasto al F. 13 p.lla 332 ex (268-280-281-299), risulta non corrisposta la seconda rata pari a 5.013,08 e terza rata di €6.684,10 per complessive **€ 11.697,18**, relativamente agli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria da corrispondere al Comune di Poggio Imperiale.

Pertanto, dal valore di mercato degli immobili devono essere detratti gli oneri da sostenere per l'istruzione di pratiche a regolarizzare le difformità urbanistico — edilizie descritte nel paragrafo 2b) e che ammontano a circa (**€ 12.095,40 + € 11.697,18**) per totali **€23.792,58**, salvo calcoli più dettagliati da effettuare presso gli uffici competenti.

Pertanto si ottiene

VALUTAZIONE DEL LOTTO

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	Valutazione (€/mq)	coeff. Corr. K	valore abbattuto

Sup. Lorda Capannone	757,50	1	757,50 mq	€ 385.00	95.00%	€ 277.055,63
Sup. lorda Uffici P.Terra	151,70	1.5	227,55 mq	€ 385.00	95.00%	€ 83.226,41
Sup. Portico Uffici P.Terra	74,50	3/4	55,88 mq	€ 385.00	95.00%	€ 20.436,28
Sup. lorda Uffici P.Terra	226,20	1.5	339,30 mq	€ 385.00	95.00%	€ 124.098,98
Sup. Scoperta (piazze)	1316,30	1/10	131,63 mq	€ 385.00	95.00%	€ 48.143,67
TOTALE	2.526,20	mq	1.511.86	mq		€ 552.960,97

Valore totale del lotto € 582.064,18
(senza abbattimenti correttivi)

Valore totale del lotto € 552.960,97
(con abbattimenti)

A detrarre
somme da corrispondere al Comune di Poggio Imperiale €23.792,58

Valore totale del lotto (arrotondato con abbattimenti) € 529.168,39

Valore totale del lotto (arrotondato con abbattimenti) € 530.000,00

Da cui si ottiene un valore finale per il lotto di € 529.168,39 arrotondati ad € 530.000,00 (determinato come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" All. L).

Lucera, Settembre 2012

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

3.0 – DEPOSITO FLOPPY DISK

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 37 pagine dattiloscritte e di n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, Settembre 2012

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA