TRIBUNALE DI LUCERA

Al Sig. G.E. Dott. M. Cirillo

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

OGGETTO: Consulenza tecnica relativa alle procedura esecutive unificate **nn° 266/95 – 267/95** R.E. promosse da **INTESA GESTIONE CREDITI** e **BANCA POPOLARE DI MILANO c/ XXXXXXX ED ALTRI**

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

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

Nell'udienza del 12.12.2001, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

1 - *preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate;*

2 - *previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamento di particelle, e, per ogni lotto,* ***descriva*** *il compendio pignorato, indichi la* ***superficie*** *lorda e netta, i* ***confini****, nonché i* ***dati catastali*** *e determini il* ***valore****;*

3 - *accerti, per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota, e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengono i singoli beni, e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca ed alleghi copia della nota di trascrizione, a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, SE NON ALLEGATA AGLI ATTI;*

4 - *accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate le eventuali procedure espropriative;*

5 - *accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto;*

6 - *verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni a nome del debitore; effettui ed alleghi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato;*

7 - *determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM;*

8 - *accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;*

9 - *a conclusione dell'elaborato peritale, e* ***per ogni lotto****, provveda ad una sommaria* ***descrizione*** *dello stesso (tipo di immobile, ubicazione, superficie) ed alla indicazione dei* ***confin****i, dei* ***dati catastali*** *e della somma proposta come* ***prezzo base d'asta****.*

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti ipotecari e catastali, proseguiva le operazioni peritali con accesso diretto ai luoghi, previo avviso alle parti nei modi e nei termini di legge.

Durante i sopralluoghi, in data 26, 29 agosto e 3 settembre 2002, procedeva all'ispezione del compendio pignorato, eseguendo i consueti rilievi metrici.

Ritenendo di aver espletato ogni indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue:

Con atti di pignoramento immobiliare trascritti presso l'Ufficio del Territorio di Lucera in data **14.11.1995** al n° **6089** del **Reg. Part.**, ed in data **16.11.1995 al n° 6135** i creditori sottoponevano ad espropriazione forzata la proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel centro abitato di Apricena ed in agro di Lesina, precisamente:

a) Nove locali siti in via Piave, di cui 4 adibiti a boxes e 5 a depositi;

b) Quattro locali destinati a deposito e negozio, siti nel centro storico di Apricena.

c) 8/9 dell'intero appezzamento di terreno sito in agro di Lesina esteso per intero circa 74.105 mq, con destinazione d'uso agricola.

Il diritto di proprietà sui beni pignorati appartiene ai debitori:

XXXXXXX, nato ad Apricena il ;

XXXXXXX , nato ad Apricena il ;

XXXXXXX, nato ad Apricena il ;

XXXXXXX nata ad Apricena il ;

XXXXXXX nata ad Apricena il ;

<u>QUESITO n° 1</u> *Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate;*

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente, risulta che la stessa **è carente** per ciò che attiene i proprietari che si sono succeduti nel ventennio precedente i pignoramenti. In particolare, è stata omessa la certificazione ipotecaria relativa a tale XXXXXXX nato ad Apricena il , comproprietario dei beni di cui ai successivi lotti dal n. 1 al n.8, nel periodo che corre dal 17 febbraio 1964 all'8 agosto 1990; è stata, inoltre, omessa la certificazione ipotecaria relativa a tale , nata ad Apricena il , comproprietaria dei beni di cui al lotto n. 11, nel periodo che corre dal 23 marzo 1976 al 23 luglio 1983.
Il sottoscritto ha provveduto personalmente ad acquisire, presso il competente Ufficio del Territorio, la documentazione ipotecaria necessaria. Pertanto, con la citata integrazione, costituita dai certificati n.n. 915 e 915/1 del 10 ottobre 02, allegati alla presente, si può asserire che la documentazione ipocatastale, oggi agli atti, riguarda **tutti i beni pignorati** ed è relativa a **tutti i proprietari** che si sono succeduti nei venti anni precedenti i pignoramenti.

<u>QUESITO n° 2</u> *Previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamenti di particelle, e, <u>per ogni lotto</u>,* ***descriva*** *il compendio pignorato, indichi la* ***superficie*** *lorda e netta, i* ***confini****, nonché i* ***dati catastali*** *e determini il* ***valore****;*

L'intero patrimonio immobiliare è stato suddiviso in undici lotti di seguito dettagliatamente descritti:

Lotto 1) Locale ad uso box, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n1, conduce sino a via Modena. Il locale, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizi è stato ultimato nel 1985 ed ha superficie netta di circa 13 mq, lorda di circa 14,5 mq, altezza utile di ml 2,50. Libero di cielo, confina su due lati con area condominiale, con via Modena e con proprietà degli eredi Xxxxxxx. In catasto è riportato al comune di Apricena foglio 39 particella 4147 subalterno 2. **Il valore del cespite è determinato in : 13 mq x 568 €/mq = 7.384/00 €**

Lotto 2) Locale ad uso box, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n1, conduce sino a via Modena. Il locale, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizi, è stato ultimato nel 1985 ed ha superficie netta di circa 12 mq, lorda di circa 13.7 mq, altezza utile di ml 2,50. Libero di cielo, confina con area condominiale, con proprietà degli eredi Xxxxxxx, su due lati e con via S. Pellico. In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 4147 subalterno 3. **Il valore del cespite è determinato in: 12 mq x 568 €/mq = 6.816/00 €**

Lotto 3) Locale ad uso box, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n1, conduce sino a via Modena. Il locale, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizi, è stato ultimato nel 1985 ed ha superficie netta di circa 13 mq, lorda di circa 14.5 mq, altezza utile di ml 2,50. Libero di cielo, confina con area condominiale, con proprietà degli eredi xxxxxxxxx, su due lati, e con via S. Pellico. In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 4147 subalterno 4. **Il valore del cespite è determinato in : 13 mq x 568 €/mq = 7.384/00 €**

Lotto 4) Locale ad uso box, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n.1, conduce sino a via Modena. Il locale, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizi, è stato ultimato nel 1985 ed ha superficie netta di circa 13 mq, lorda di circa 14.5mq, altezza utile di ml 2,50. Libero di cielo, confina con area condominiale, con proprietà degli eredi xxxxxxxxxx, su due lati, e con via S. Pellico.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 4147 subalterno 5. **Il valore del cespite è determinato in: 13 mq x 568 €/mq = 7.384/00 €**

Lotto 5) Locale ad uso deposito, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n.1, conduce sino a via Modena. Il locale, realizzato

con struttura in c.a., privo di intonaco e pavimentazione è stato ultimato nel 1985. Ha superficie netta di circa 150 mq, lorda di circa 170 mq ed altezza utile di ml 4,25. Libero di cielo, confina con area condominiale, con proprietà degli eredi xx xxxxxxxx, con via S. Pellico e con proprietà degli eredi xxxxxxx. E' sovrapposto a ristorante di proprietà di xxxxxxxxxxxxxx.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 4147 subalterno 6.

Il valore del cespite è determinato in: 150 mq x 360 €/mq = 54.000/00 €

Lotto 6) Gruppo di tre locali adiacenti, ciascuno ad uso deposito, aventi accessi indipendenti da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n1, conduce sino a via Modena. Il primo dei tre, di circa 30 mq netti, è internamente coibentato a guisa di cella frigo. E' riportato in catasto al comune di Apricena foglio 29 particella 4147 sub 7. Il secondo adiacente al precedente, anch'esso coibentato, ha superficie netta pari a circa 52 mq. E' riportato in catasto al comune di Apricena foglio 29 particella 4147 sub 8. Il terzo ed ultimo locale, con accesso adiacente ai precedenti due, ha superficie netta pari a circa 71 mq. E' riportato in catasto al comune di Apricena foglio 29 particella 4147 sub 9. Tutti e tre i locali sono edificati con muratura portante, sormontata da copertura in cemento armato e laterizi, sovrastata da una soffitta di copertura, in parte praticabile, comune all'intero gruppo e realizzata in eternit. La copertura deve essere rinnovata. L'intero gruppo dei tre locali ha superficie lorda di circa 165 mq, altezza utile di circa ml 3,45. L'area antistante i locali, di proprietà condominiale è ricoperta con una tettoia in lamiera di 120 mq che deve essere rimossa a cura dell'acquirente. Confina nel complesso con area condominiale, proprietà degli eredi xxxxxxx e proprietà xxxxxxxxxxxxxx.

Il valore dell'intero cespite è determinato in:

30 mq x 500 €/mq = 15.000,00 € + .

52 mq x 500 €/mq = 26.000,00 € + .

71 mq x 400 €/mq = 28.400,00 € = .

Valore Totale = 69.400,00 € .

Lotto 7) Locale ad uso deposito, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n.1, conduce sino a via Modena. Il locale, realizzato in muratura portante si presenta privo di rifiniture. Dotato di ingresso carrabile mediante una piccola corte di proprietà esclusiva, misura circa 56 mq utili ed ha un'altezza di ml 3,30. La superficie lorda è di circa 62 mq. Confina con area condominiale, con appartamento e corte di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 3647 sub 1, il deposito e particella 3754 la corte.

Il valore del cespite è determinato in: 56 mq x 350 €/mq = 19.600,00 €

Lotto 8) Costituito da un vano, con destinazione d'uso di negozio, dislocato al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, sito nel centro storico di Apricena, avente accesso da corso Garibaldi n. 8. Il locale ha superficie netta pari a circa 19 mq e lorda pari a circa 25 mq. Confina con Corso Garibaldi, proprietà Enel, proprietà xxxxxxxxxxx xxxxxxxx e via Vincenzo D'Alessandro.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particelle 567 sub 2. **Il valore del cespite è determinato in: 19 mq x 825 €/mq = 15.675,00 €**

Lotto 9) Due vani dislocati al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, sito nel centro storico di Apricena, tra loro comunicanti e dotati ciascuno di accesso indipendente, uno da corso Garibaldi n. 28 e l'altro da via 4 Novembre n. 3. Pur avendo, ciascuno, destinazione d'uso di abitazione rurale, sono più propriamente utilizzabili come deposito o sede di piccola attività commerciale.

Nell'insieme misurano superficie netta pari a circa 38 mq, lorda pari a circa 45 mq e confinano con via 4 Novembre, corso Garibaldi, proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxx, e sono sottoposti a proprietà xxxxxxxxxx.

In catasto sono riportati al comune di Apricena, foglio 39, particelle 501 sub 1 e 501 sub 4.

Il valore del cespite è determinato in: 38 mq x 735 €/mq = 27.930,00 €

Lotto 10) Due vani con piccolo bagno, dislocati al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, sito nel centro storico di Apricena, tra loro comunicanti e dotati ciascuno di accesso indipendente, rispettivamente da corso Garibaldi n. 30 e 32. Hanno destinazione d'uso di negozio e misurano complessivamente circa 32 mq netti, lordi circa 38 mq. Nell'insieme confinano con Corso Garibaldi, proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxx.

In catasto sono riportato al comune di Apricena, foglio 39, particelle 501 sub 7.

Il valore del cespite è determinato in: 32 mq x 875 €/mq = 28.000,00 €

Lotto 11) E' costituito da **OTTO NONI** di un fondo agricolo, sito in agro di Lesina, alla contrada Gravignano, in parte seminativo ed in parte coltivato ad uliveto e vigneto, con annessa costruzione rustica.

La costruzione ha superficie netta complessiva pari a circa 118 mq e lorda pari a circa 133 mq. L'intero podere, comprensivo del fabbricato rustico, misura Ha 7.41.05 catastali. La parte pignorata corrisponde a Ha 6.58.71 catastali, di cui 104 mq inerenti il fabbricato rustico. Nell'insieme confina a nord con proprietà Coppola Loreta e Manzulli Lucia, ad est con Fosso Tre Titoli, a sud con proprietà Ametta Paolo e Governato Antonietta, ad ovest con strada interpoderale.

E' Riportato in catasto terreni, al comune di Lesina, partita 6441, foglio 17 particelle:

52 seminativo cl.3^ Ha 2.53.90 R.D. Euro 104,9 R.A. Euro 65,56

54 seminativo cl.3^ Ha 0.44.65 R.D. Euro 18,45 R.A. Euro 11,53

73 seminativo cl.2^ Ha 3.46.12 R.D. Euro 196,63 R.A. Euro 107,25

162 fabbricato rurale Ha 0.25.60

163 vigneto cl.2^ Ha 0.41.28 R.D. Euro 34,11 R.A. Euro 19,19

164 semin. arbor. cl.1^ Ha 0.29.50 R.D. Euro 21,33 R.A. Euro 9,9

Il valore del cespite è determinato in: 65.871 mq x 1 €/mq = 65.871,00 €

QUESITO n° 3 *Accerti, per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota, e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengono i singoli beni, e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca ed alleghi copia della nota di trascrizione, a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, SE NON ALLEGATA AGLI ATTI;*

Lotto 1) Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti e dalla documentazione esistente agli atti, risulta che la piena proprietà del cespite sottoposto ad esecuzione forzata appartiene a tre dei cinque debitori, in particolare, risulta proprietà indivisa dei germani:

XXXXXXX XXXXXXX**,** nato ad Apricena il 04.12.1934, XXXXXXX xxxxxx, nato ad Apricena il 06.06.1937, XXXXXXX xxxxxx, nato ad Apricena il 26.08.1940, **ciascuno proprietario per un terzo**. La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è la n. **47132 reg Part. del 8.8.1990**, già allegata agli atti della procedura (certificato n. 1817).

Lotto 2) Come Lotto 1)

Lotto 3) Come Lotto 1)

Lotto 4) Come Lotto 1)

Lotto 5) Come Lotto 1)

Lotto 6) Come Lotto 1)

Lotto 7) Come Lotto 1)

Lotto 8) Come Lotto 1)

Lotto 9) Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti e dalla documentazione esistente agli atti, risulta che la piena proprietà del cespite sottoposto ad esecuzione forzata appartiene a due dei cinque debitori, in particolare, risulta proprietà indivisa dei coniugi:

XXXXXXX xxxxxxxx nato ad Apricena il 06.06.1937 e **XXXXXXX xxxxxxxx** nata ad Apricena il 20.03.1943, **proprietari ciascuno per un mezzo**. La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è la **n. 87 Reg. Part.** del **4.01.1992**, già allegata agli atti della procedura (certificato n.1817/5)

Lotto 10) Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti e dalla documentazione esistente agli atti, risulta che la piena proprietà del cespite sottoposto ad esecuzione forzata appartiene a due dei cinque debitori, in particolare, risulta proprietà indivisa dei coniugi:

XXXXXXX xxxxxxxx nato ad Apricena il 06.06.1937 e **XXXXXXX xxxxxxx** nata ad Apricena il 20.03.1943, **proprietari ciascuno per un mezzo**.

Ad essi pervenne per mezzo di due distinte compravendite; la prima, inerente il vano con accesso da corso Garibaldi n. 30 (allora particella 501/2), trascritta **il 30.12.1985** al n. **7103 Reg. Part**.; la seconda, inerente il vano con accesso da corso Garibaldi n. 32 (allora particella 501/3), trascritta il **15.09.1990** al n. **6584 Reg. Part**.. Entrambe le note di trascrizioni risultano allegate agli atti della procedura (certificati nn 1817/3 e 1817/12).

Lotto 11) Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti e dalla documentazione esistente agli atti, risulta che la piena proprietà del cespite sottoposto ad esecuzione forzata appartiene alla debitrice: .

XXXXXXX nata ad Apricena il 10.05.1945 **proprietaria**[1]. Ad essa pervenuta, nella misura di un mezzo, per atto di donazione trascritto il **24.09.1992** al **n. 6617 Reg. Part**., nella misura di 7/18, per atto di compravendita, trascritto il **13.01.1993** al **n. 300 Reg. Part.,** nella rimanente quota di 2/18, per successione trascritta il **7.06.1995** al **n. 3115 Reg. Part**.. Le note di trascrizione a favore della debitrice sono allegate agli atti della procedura (certificati nn 1817/16 e 1817/17 per gli 8/9 e certificato n. 915 per la residua quota).

---

[1] Si ritiene, tuttavia, di dover annoverare le seguenti evenienze. Il cespite in questione, costituito da sei distinte particelle ha origine da un "*contratto di assegnazione e vendita dei terreni espropriati in applicazione delle leggi di riforma fondiaria*" . Per effetto di successivo contratto di compravendita trascritto in data 23.03.1976 al n. 334679 Reg. Part., la suddetta proprietà veniva trasferita da tale xxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, padre della debitrice xxxxxxxxxxxxx. In data 23.07.1983 decedeva in Apricena, xxxxx , coniuge di xxxxx. Per effetto della di lei successione, i 3/18 del cespite in questione si devolvevano al coniuge superstite, i 2/18 al figlio Girolamodibari Giuseppe (n. Apricena 24.7.1943), i 2/18 alla figlia xxxxxxxx (n. Apricena 10.10.1948) ed, infine, i 2/18 alla figlia xxxxxxx. Quest'ultima riceveva in donazione dal padre ½ dell'intera proprietà, con atto trascritto il 24.09.1992 al n. 6617 Reg. Part. Mentre, acquistava dai fratelli e dal genitore la quota di 7 /18, con atto trascritto il 13.01.1993 al n. 300 Reg. Part**.** . Le quote pervenute per donazione dal padre, unitamente a quelle acquistate per compravendita, costituiscono gli 8/9 dell'intero, che uniti alla quota pervenuta alla debitrice per successione (2/18), comportano il totale diritto di proprietà sull'intero cespite. E', tuttavia, obbligo segnalare che in data 11 dicembre 1981, il notaio Gaetano Mauluccii di Foggia, nel formulare un *atto di assenso a cancellazione di riservato dominio* (rep. 157213), su terreni ricadenti nella stessa località di Gavigliano, a favore di tale xxxxxxx, erroneamente si riferiva ad una delle particelle costituenti il lotto 11, e precisamente la particella 54 del foglio 17, in luogo della scrittura corretta che avrebbe contemplato la particella 64, estranea a questa procedura. L'errore è evidente oltre che per la cronistoria dei passaggi testé citati, anche per le differenti consistenze del bene, la particella 64 ha infatti estensione di Ha 4.15.84, mentre la particella 54 ha estensione di Ha 0.44.65. Quest'ultima è poi già annoverata come particella 9 sub i del foglio 17 nell'originario contratto di assegnazione a xxxxxxx, dante causa di xxxxxxxxx. Si allegano per le valutazioni richieste dal caso, le copie autenticate dei rispettivi contratti di assegnazione, nonché la copia dell'atto di cancellazione riportante il dato errato.

QUESITO n°4 *Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate le eventuali procedure espropriative;*

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, nonché dagli atti di provenienza degli immobili, risulta che i compendi pignorati, **non sono soggetti a vincoli di edilizia convenzionata**.

QUESITO n°5 *Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto;*

I beni **non sono gravati** da diritto d'usufrutto.

QUESITO n°6 *Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni a nome del debitore; effettui ed alleghi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato;*

Lotto 1) I dati catastali indicati negli atti di pignoramento trascritti il 14.11.1995 al n° 6089 del reg**.** part. ed il 16.11.95 al n. 6135 reg. part. dell'Ufficio del Territorio di Lucera **sono esatti**. Tuttavia la partita attuale (n. 4635) alla quale fanno capo alcuni dei beni pignorati risulta in ditta oltre che ai tre debitori, germani XXXXXXX Savino, XXXXXXX xxxxxxxx e XXXXXXX xxxxxxx, anche ad un quarto fratello, tale XXXXXXX xxxxxxxxx nato ad Apricena il xxxxxxxx. In realtà quest'ultimo è stato tacitato con atto di divisione del notaio Cassano Enrico, trascritto l'8.8.1990 al n. 47132 reg. part. Ufficio del Territorio di Lucera. A tale atto ha fatto seguito la domanda di voltura n 289 del 01.12.90. Tuttavia, nonostante la regolarità degli atti, il Catasto non aggiorna la ditta poiché nel citato atto di divisione, il notaio non ha fatto esplicito riferimento alle particelle che restavano intestate ai debitori. Tuttavia essendo il Catasto nazionale non probatorio, tale situazione non è ostativa per la vendita, inoltre il notaio designato alla trascrizione del futuro atto potrà meglio chiarire tale situazione e favorire la definitiva voltura. A tale scopo si allega l'atto di divisione del notaio Cassano, repertorio n. 184970, in copia autenticata, acquisita presso l'Archivio Notarile distrettuale di Foggia.

Lotto 2) Come lotto 1)

Lotto 3) Come lotto 1)

Lotto 4) Come lotto 1)

Lotto 5) Come lotto 1)

Lotto 6) Come lotto 1)

Lotto 7) Come lotto 1)

Lotto 8) Come lotto 1).

Lotto 9) I dati riportati negli atti di pignoramento **risultano esatti**, i beni sono correttamente riportati in ditta agli attuali proprietari- debitori.

Lotto 10) I dati riportati negli atti di pignoramento **risultano esatti**, i beni sono correttamente riportati in ditta agli attuali proprietari- debitori. Tuttavia si rileva una imprecisione, il lotto dieci è formato dalla particella 501sub 7 del foglio 39. Tale particella nasce dalla fusione delle due particelle 501 sub 2 e sub 3, pertanto il pignoramento della 501 sub 2 era del tutto superfluo.

Lotto 11) I dati riportati negli atti di pignoramento **risultano esatti**. I beni, dopo la correzione ottenuta su istanza presentata dal sottoscritto presso il catasto di Foggia (inerente la particella 54 del foglio 17), risultano tutti in ditta alla debitrice.

Le visure catastali attuali di tutti i beni pignorati vengono di seguito allegate.

QUESITO n°7 D*etermini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM;*

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Finanziaria 2002, l'INVIM, dal 1° gennaio 2002, non è più dovuta.

QUESITO n°8 A*ccerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;*

Dagli accertamenti condotti presso l'UTC di Apricena e di Lesina, nonché dalla documentazione agli atti della procedura, risulta la seguente situazione:

I **lotti dal n. 1 al n. 5** sono stati realizzati in conformità alla C.E. nn 108/82 e 47/83.

Il **lotto n. 6** è costituito da unità immobiliari realizzate in conformità alle C.E 286/77 e 25/79.

Il **lotto n. 7** è costituito da un deposito costruito in aderenza ad una schiera di appartamenti di proprietà dei debitori, ma estranei alla presente procedura. Mentre gli appartamenti sono descritti nella pratica edilizia n. 52/67 inerente il progetto approvato in data 19.6.1967, del deposito non vi è traccia. Tuttavia, il deposito risulta accatastato con domanda presentata contestualmente a quella inerente l'accatastamento degli appartamenti, avvenuto in data 7 dicembre 1978.

Inoltre, nelle successive opere eseguite dai debitori sulla stessa area, nei calcoli della residua cubatura, viene sempre considerata come edificata anche l'area su cui insiste il deposito. Ciò di fatto, unitamente alla data di accatastamento, rende il locale certamente condonabile.

Per ciò che riguarda le unità immobiliari dei **lotti nn 8, 9 e 10**, sono parte di fabbricati edificati nel centro storico in epoca antica, per i quali l'ufficio tecnico comunale non dispone di documentazione. Risultano accatastati e devono considerarsi legittimi sotto il profilo urbanistico.

Infine, il lotto n 11, costituito prevalentemente da suolo agricolo, comprende una costruzione colonica edificata dall'Ente per la Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria, da ritenersi legittima.

QUESITO n° 9 *A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommaria descrizione dello stesso (tipo di immobile, ubicazione, superficie) ed alla*

indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

L'intero patrimonio immobiliare è stato suddiviso in undici lotti di seguito dettagliatamente descritti:

Lotto 1) Locale ad uso box, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n1, conduce sino a via Modena. Il locale ha superficie netta di circa 13 mq, lorda di circa 14,5 mq, altezza utile di ml 2,50. Libero di cielo, confina su due lati con area condominiale, con via Modena e con proprietà degli eredi XXXXXXX.

In catasto è riportato al comune di Apricena foglio 39 particella 4147 sub2 cat. C/6 cl3.

Il prezzo proposto a base d'asta è di 7.384/00 € (settemilatrecentottantaquattro Euro/00)

Lotto 2) Locale ad uso box, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n1, conduce sino a via Modena. Il locale ha superficie netta di circa 12 mq, lorda di circa 13.7 mq, altezza utile di ml 2,50. Libero di cielo, confina con area condominiale, con proprietà degli eredi xxxxxxxxxxx, su due lati e con via S. Pellico.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 4147 sub 3, cat. C/6 cl3.

Il prezzo proposto a base d'asta è di 6.816/00 € (seimilaottocentosedici Euro/00)

Lotto 3) Locale ad uso box, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n1, conduce sino a via Modena. Il locale ha superficie netta di circa 13 mq, lorda di circa 14.5 mq, altezza utile di ml 2,50. Libero di cielo, confina con area condominiale, con proprietà degli eredi xxxxxxxxxxxx, su due lati, e con via S. Pellico.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 4147 sub 4, cat. C/6 cl3.

Il prezzo proposto a base d'asta è di 7.384/00 € (settemilatrecentottantaquattro Euro/00)

Lotto 4) Locale ad uso box, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n.1, conduce sino a via Modena. Il locale ha superficie netta di circa 13 mq, lorda di circa 14.5mq, altezza utile di ml 2,50. Libero di cielo, confina con area condominiale, con proprietà degli eredi Xxxxxxx, su due lati, e con

via S. Pellico.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 4147 sub 5, cat. C/6 cl3.

Il prezzo proposto a base d'asta è di 7.384/00 € (settemilatrecentottantaquattro Euro /00)

Lotto 5) Locale ad uso deposito, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n.1, conduce sino a via Modena. Il locale ha superficie netta di circa 150 mq, lorda di circa 170 mq ed altezza utile di ml 4,25. Libero di cielo, confina con area condominiale, con proprietà degli eredi xx xxxxxxxxx, con via S. Pellico e con proprietà degli eredi xxxxxxxxxx. E' sovrapposto a ristorante di proprietà di Xxxxxxx Nicola.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 4147 sub 6, cat. C/2 cl1.

Il prezzo proposto a base d'asta è di 54.000/00 € (cinquantaquattromila Euro /00)

Lotto 6) Gruppo di tre locali adiacenti, ciascuno ad uso deposito, aventi accessi indipendenti da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n1, conduce sino a via Modena. Il primo dei tre, di circa 30 mq netti, è internamente coibentato a guisa di cella frigo. E' riportato in catasto al comune di Apricena foglio 29 particella 4147 sub 7, cat. C/2 cl3. Il secondo adiacente al precedente, anch'esso coibentato, ha superficie netta pari a circa 52 mq. E' riportato in catasto al comune di Apricena foglio 29 particella 4147 sub 8, cat. C/2 cl2. Il terzo ed ultimo locale, con accesso adiacente ai precedenti due, ha superficie netta pari a circa 71 mq. E' riportato in catasto al comune di Apricena foglio 29 particella 4147 sub 9, cat. C/2 cl1. L'intero gruppo dei tre locali ha superficie lorda di circa 165 mq, altezza utile di circa ml 3,45. Confina nel complesso con area condominiale, proprietà degli eredi xxxxxxxxxxxx e proprietà xxxxxxxxxx.

Il prezzo proposto a base d'asta è di 69.400,00 € (sessantanovemilaquattrocento Euro/00)

Lotto 7) Locale ad uso deposito, avente accesso da area condominiale, cui si perviene da strada privata che da via Piave n.1, conduce sino a via Modena. Il locale, realizzato in muratura portante si presenta privo di rifiniture. Dotato di ingresso carrabile mediante una piccola corte di proprietà esclusiva, misura circa 56 mq utili ed ha un'altezza di ml 3,30. La superficie lorda è di circa 62 mq. Confina con area condominiale, con appartamento e corte di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 3647 sub 1, cat. C/2 cl2., il deposito e particella 3754 la corte.

Il prezzo proposto a base d'asta è di 19.600,00 € (dicianovemilaseicento Euro/00)

Lotto 8) Costituito da un vano, con destinazione d'uso di negozio, dislocato al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, sito nel centro storico di Apricena, avente accesso da corso Garibaldi n. 8. Il locale ha superficie netta pari a circa 19 mq e lorda pari a circa 25 mq. Confina con Corso Garibaldi, proprietà Enel, proprietà xxxxxxxx xxxxxxx e via xxxxxxxxxxxxxxx.

In catasto è riportato al comune di Apricena, foglio 39, particelle 567 sub 2, cat. C/1 cl7.

Il prezzo proposto a base d'asta è di 15.675,00 € .
(quindicimilaseicentosettantacinque Euro /00)

Lotto 9) Due vani dislocati al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, sito nel centro storico di Apricena, tra loro comunicanti e dotati ciascuno di accesso indipendente, uno da corso Garibaldi n. 28 e l'altro da via 4 Novembre n. 3. Pur avendo, ciascuno, destinazione d'uso di abitazione rurale, sono più propriamente utilizzabili come deposito o sede di piccola attività commerciale.

Nell'insieme misurano superficie netta pari a circa 38 mq, lorda pari a circa 45 mq e confinano con via 4 Novembre, corso Garibaldi, proprietà di xxxxxx e xxxxxx, e sono sottoposti a proprietà xxxxxxxxxxxxxx.

In catasto sono riportati al comune di Apricena, foglio 39, particelle 501 sub 1, cat. A/6 cl5. v. 1 e 501 sub 4, cat. A/6 cl4, v 1.

Il prezzo proposto a base d'asta è di 27.930,00 € (ventisettemilanovecentotrenta Euro /00)

Lotto 10) Due vani con piccolo bagno, dislocati al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, sito nel centro storico di Apricena, tra loro comunicanti e dotati ciascuno di accesso indipendente, rispettivamente da corso Garibaldi n. 30 e 32. Hanno destinazione d'uso di negozio e misurano complessivamente circa 32 mq netti, lordi circa 38 mq. Nell'insieme confinano con Corso Garibaldi, proprietà xxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxx.

In catasto sono riportato al comune di Apricena, foglio 39, particella 501 sub 7, cat. C/1 cl7..

Il prezzo proposto a base d'asta è di 28.000,00 € (ventottomila Euro/00)

Lotto 11) E' costituito da **OTTO NONI** di un fondo agricolo, sito in agro di Lesina, alla contrada Gravignano, in parte seminativo ed in parte coltivato ad uliveto e vigneto, con annessa costruzione rustica.

La costruzione ha superficie netta complessiva pari a circa 118 mq e lorda pari a circa 133 mq. L'intero podere, comprensivo del fabbricato rustico, misura Ha 7.41.05 catastali. La parte pignorata corrisponde a Ha 6.58.71 catastali, di cui 104 mq inerenti il fabbricato rustico. Nell'insieme confina a nord con proprietà xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, ad est con Fosso Tre Titoli, a sud con proprietà xxxxxxxx e xxxxxxxxx, ad ovest con strada interpoderale.

E' Riportato in catasto terreni, al comune di Lesina, partita 6441, foglio 17 particelle:

52 seminativo cl.3^ Ha 2.53.90 R.D. Euro 104,9 R.A. Euro 65,56

54 seminativo cl.3^ Ha 0.44.65 R.D. Euro 18,45 R.A. Euro 11,53

73 seminativo cl.2^ Ha 3.46.12 R.D. Euro 196,63 R.A. Euro 107,25

162 fabbricato rurale Ha 0.25.60

163 vigneto cl.2^ Ha 0.41.28 R.D. Euro 34,11 R.A. Euro 19,19

164 semin. arbor. cl.1^ Ha 0.29.50 R.D. Euro 21,33 R.A. Euro 9,9

Il prezzo proposto a base d'asta è di 65.871,00 €

(sessantacinquemilaottocentosettantuno Euro/00)

Tanto, ad adempimento dell'incarico ricevuto.

(ing. Marcello Azzarone)

Con la presente si restituisce la documentazione ipocatastale costituita da n. 21 certificati ipotecari e n 23 certificati storici catastali oltre a un certificato di destinazione urbanistica e due estratti di mappe catastali.

Allegati

-verbali di sopralluogo

-n. 16 visure catastali del compendio pignorato

-certificati ipotecari speciali nn 915 e 915/1

-copie conformi agli originali reperite presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Foggia degli atti:

- notaio Cassano Enrico Rep n. 184970 Raccolta n. 25756
- notaio Maulucii Gaetano Rep. n. 157213 Raccolta n. 25887

- contratto di assegnazione e vendita dei terreni espropriati in applicazione delle leggi di riforma fondiaria Rep. n. 19272 Raccolta n.9175
- contratto di assegnazione e vendita dei terreni espropriati in applicazione delle leggi di riforma fondiaria Rep. n. 19167 Raccolta n.9149