

TRIBUNALE DI LUCERA (FG)
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

PROCEDURA n. 79/99 ad istanza di:

Facchino Lucia +1

in danno di

[REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Tommaso P. Corvelli, libero professionista con studio in Lucera (FG) al v.le A. Moro n. 48, iscritto all'Albo dei Geometri tenuto presso il Collegio circondariale di Lucera (FG) ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici, interpreti e traduttori del Tribunale di Lucera, è stato nominato esperto nella procedura di cui in epigrafe.

Comparso all'udienza dell'11 aprile 2001, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1 - preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle 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 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 frazionamenti 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 appartengano i singoli beni, e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca e alleggi 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 dallo stesso 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 al nome del debitore; effettui ed alleggi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato;
- 7 - accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;
- 8 - 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.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente, previo avviso dato alle parti a mezzo del servizio postale, ha intrapreso le operazioni peritali il giorno 19 febbraio 2003 procedendo alla ispezione dei beni oggetto della esecuzione.

Espletate tutte le altre indagini e gli accertamenti del caso, acquisita la documentazione utile e necessaria, che si allega alla presente, il sottoscritto, in risposta ai quesiti posti, ha predisposto la relazione che segue.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Con atto del 14 maggio 1999 per Avv. Giulia Petracchi, trascritto a Lucera il 12 giugno 1999 al n. 3793 R.P., per conto di Facchino Lucia, [REDACTED], si sottopongono ad esecuzione forzata i seguenti beni:

- Suolo edificatorio in Sannicandro G.co contrada Boschetto-via della Libertà, iscritto in catasto alla partita 6070, foglio 55, particella 1590 di ha. 0.00.70, sul quale insiste un fabbricato costituito da un piano terreno e primo piano.
- Fondo rustico sito in agro di Sannicandro G.co alla contrada Caruso Sterparo, esteso ha 0.92.60, censito in catasto alla partita 3624, foglio 57, particella 251.

FORMAZIONE DEI LOTTI

PREMESSA ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI

L'atto di pignoramento comprende, tra l'altro, l'intero di un suolo edificabile in abitano di Sannicandro G. censito in catasto al foglio di mappa n. 55, particella 1590. Questo bene è pervenuto al Ferrandino con atto del 17 agosto 1976, trascritto il 3 settembre 1976 al n. 337842 R.P. Nell'atto non è

spiegato il regime patrimoniale familiare dell'acquirente.

A tal proposito si osserva, come evincesi da apposita certificazione chiesta al Comune di Sannicandro G.co, che il [REDACTED] ha contratto matrimonio il 23 dicembre 1974 con Facchino Lucia (creditore precedente). In virtù del successivo intervenire della legge 151/75 sulla riforma del diritto di famiglia ed in mancanza di espressa opzione per diverso regime annotata a margine dell'atto di matrimonio, il [REDACTED] è in regime di comunione legale.

Sicché il suolo in questione, acquistato nel 1976 ricade nel regime di comunione legale tra i coniugi [REDACTED] ed appartiene, perciò, al debitore solamente per quota parte pari ad 1/2 (un mezzo).

Sul suolo è stato realizzato un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terreno e primo piano, regolarmente autorizzato con concessione edilizia ma non denunciato all'UTE.

Per il ricorrere di queste circostanze, nella stima, ai fini della procedura, si terrà conto della esistenza sul suolo del fabbricato e della misura dei diritti del debitore.

I LOTTI

Il compendio pignorato, per natura ed ubicazione, è costituito da due lotti. Per conformazione e costituzione possono essere stimati nelle condizioni che posseggono, senza che vi sia necessità di procedersi a frazionamento alcuno.

LOTTO I

Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà del fabbricato in Sannicandro G.co, costituito da piano terra, piano primo e secondo, tra le vie Cicero-

ne, Bolzano e Venezia Giulia, e con accesso dalla via Cicerone, non censito all'UTE, edificato sul suolo al foglio 55, particella 1590. In Catasto Terreni: foglio 55, particella 1590, seminativo classe 5 di ha 0.00.70.

LOTTO 2

Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di un terreno in Sannicandro G.co, alla contrada Caruso e Sterparo. In Catasto Terreni: foglio 57, particella 251, vigneto classe 3 di ha 0.92.60.

QUESITI

QUESITO N. 1

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle 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 nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

per il lotto n. 1

La documentazione allegata agli atti non è completa; manca la copia dell'atto di provenienza del bene al debitore ossia l'atto per notar D'Angelo del 17 agosto 1976 trascritto a Lucera il 3 settembre 1976 al n. 337842 R.P., con il quale [REDACTED], acquistava un suolo edificatorio in Sannicandro G.co, censito all'UTE, al foglio 55, particella 1590, acquisto che, ancorché fatto in via esclusiva, in virtù del regime patrimoniale familiare, deve ritenersi in comunione con il coniuge.

per il lotto n. 2

La documentazione allegata agli atti non è completa manca la copia

dell'atto di provenienza al debitore, ossia l'atto di compravendita per notar De Candia del 15 giugno 1995 trascritto a Lucera il 29 giugno 1995 al n. 3623 R.P., con il quale [redacted] (in regime di comunione), acquistava il terreno in Sannicandro G.co, censito al foglio 57 particella 251.

QUESITO N. 2

- *previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamenti 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.*

Criteri e metodologie di determinazione dei valori

Si osserva e si premette che lo scopo della procedura è la vendita dei beni oggetto della esecuzione per cui i valori ricercati non possono che essere quelli più probabili di mercato da porre a base d'asta per ciascuno dei beni stessi.

Tali valori possono analiticamente determinarsi sia in funzione dei redditi che i beni sono suscettibili di produrre a remunerazione del capitale impiegato che per comparazione con beni simili, apportando, in questo caso, le aggiunte e detrazioni necessarie per tener conto delle caratteristiche e delle condizioni particolari ed eventuali del bene oggetto della stima.

Nel caso in esame l'intero esecuto è posto in un contesto socioeconomico nel quale, particolarmente per le abitazioni, molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili sicché non si appalesa utile l'utilizzo del criterio in funzione della redditività potendo questo portare a risultati abnormi, distanti dal vero e, a volte, non remunerativi nemmeno dei costi occorrenti per la edificazione del fabbricato.

Più utile allo scopo appare l'uso della determinazione dei valori per confronto, ossia fondato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Sicché, in tal maniera accertato, è emerso che il più probabile valore di mercato, discendente dalla comparazione di beni analoghi, già tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso derivanti dalla particolare localizzazione dei beni, della facilità di accesso, delle condizioni di conservazione e di manutenzione nonché del contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, in valore unitario è:

- di €/mq 525,00 (euro cinquecentoventicinque/00 per metro quadro) per l'immobile urbano;
- di €/Ha 13.000,00 (euro tredicimila/00 per ettaro) per il fondo rustico.

Ciò premesso e formati i lotti come innanzi indicato, senza necessità di procedere a frazionamenti di sorta, si riferisce che il compendio pignorato è costituito da:

quesito n. 2 lotto n. 1

Fabbricato per civile abitazione con annessa autorimessa sito in abitato di Sannicandro G.co, alla via Cicerone (già via della Libertà) civico 51, in zona periferica. Trattasi di fabbricato edificato negli anni 70, costituito da piano terra, primo e secondo, privo di ascensore. Lo stabile è in discrete condizioni di conservazione. Le rifiniture sono adeguate con riferimento all'epoca della costruzione. I pavimenti ed i rivestimenti, dove questi ultimi esistono, sono rivestiti in ceramica. Gli infissi esterni sono in anticorodal

muniti di serranda metallica, quelli interni in legno. Tutti gli ambienti sono illuminati da luce naturale diretta proveniente da finestre o balconi.

I sanitari dei bagni sono in porcellana. La cucina, al piano terra ha rivestimento alle pareti fino all'altezza di mt 1,95.

Manca l'impianto di riscaldamento centralizzato ma si fa ricorso a stufe a legna, peraltro non presenti in tutti gli ambienti. Le camere da letto, al primo piano, sono luminose, ariose e spaziose.

Sono presenti lievi tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante terrazzo e riferibili a carenza di manutenzione della impermeabilizzazione.

Al secondo piano vi è un ambiente, c.d. volume tecnico comodamente utilizzabile, munito, peraltro, di caminetto. Un terrazzo copre parte della rimanente superficie del piano ed altra è coperta a tetto.

Il fabbricato, finito in ogni sua parte, abitato ed abitabile, non risulta denunciato all'UTE ed è stato edificato sul suolo individuato al foglio di mappa n. 55, particella 1590, seminativo classe 5 di ha 0.00.70.

La sua consistenza è:

descrizione	piano	sup. lorda mq	sup. netta mq
autorimessa	T	45	41
appartamento	T-1-2	187	168
balconi e terrazzo	1° - 2°	37	37

e confina con via Cicerone, da cui riceve accesso, via Bolzano e via Venezia Giulia.

valore del lotto 1

Ai fini della determinazione del valore del bene, coerentemente con

} 1/2
Abitato

le risultanze delle indagini esperite, si tiene conto della intera superficie lorda con riferimento al suo valore unitario accertato e ad un mezzo della superficie riferibile agli spazi scoperti (balconi e terrazzi). Di conseguenza il valore del lotto n. 1, determinato come in appresso, è pari ad € 125.887,50 (euro duecentoventicinquemilaottocentottantasette/50)

- appartamento €/mq 525,00 x mq 187,00 =	€ 98.175,00
- autorimessa €/mq 400,00 x mq 45,00 =	€ 18.000,00
- balconi e terrazzo € 525,00 x mq 37,00/2 =	€ 9.712,50

quesito n. 2 lotto 2

Il lotto è costituito da un fondo rustico in agro di Comune di Sannicandro G.co, alla contrada Caruso, poco distante dal centro abitato. Lo si raggiunge percorrendo la strada statale 89 Sannicandro-Cagnano per circa 2 km e proseguendo, poi, per la strada vicinale Sterparo per qualche centinaio di metri. Trattasi di un arboreto misto di ulivi ed alberi da frutta che consente, come ne faceva uso il proprietario, una comoda coltivazione orticola. Esso ha forma irregolare tendente alla rettangolare, giacitura pressoché pianeggiante o leggermente acclive con terreno vegetale di ottima fertilità. È dotato di una piccola vasca di raccolta delle acque da utilizzarsi per la irrigazione delle colture, è recintato su tutti i fronti con rete metallica sorretta da paletti in ferro su muretto a secco di pietra locale ed è munito di due cancelli di ingresso carrabili. Confina con Lecci Giuseppe, Cipriani Lucia e con strada vicinale Sterparo, da cui riceve accesso, e salvo altri. È censito in catasto al foglio di mappa n. 57, particella 251, vigneto, classe 3, di ha 0.92.60.

valore del lotto 2

La estensione di circa un ettaro, la comodità dell'accesso, la felice giacitura, la ottima fertilità e le dotazioni (recinzione e vasca di raccolta delle acque) collocano il fondo tra i più appetibili dal punto di vista commerciale. Sicché, sulla scorta di quanto accertato nel corso delle indagini, il suo valore, come appresso determinato, è pari ad € 12.038,00 (euro dodicimilamotto/00).

€/ha 13.000,00 x ha 0,92.60 = € 12.038,00

QUESTO 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 appartengano i singoli beni, e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca e alleggi copia della nota di trascrizione, a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, se non allegata agli atti.

Dall'esame della documentazione agli atti nonché di quella ulteriore acquisita dal sottoscritto consulente nel corso delle indagini risulta:

il lotto n. 1, costituito dall'appartamento ed annessa abitazione in abitato di Sarnicandro G.co, via Cicerone n. 51, è pervenuto al debitore con rogito per notaio D'Angelo del 17 agosto 1976, trascritto a Lucera il 3 settembre 1976 al n. 337842, mediante il quale esso acquistava il suolo edificatorio su cui ha, successivamente, edificato il fabbricato in questione. Anche se l'acquisto fu fatto dal solo debitore, in virtù del regime patrimoniale legale intervenuto, l'acquisto, fatto nel corso del matrimonio, ricade in regime di comunione legale. Sicché il bene appartiene per quota parte pari ad un mezzo ad esso debitore e per quota parte pari ad un mezzo alla sig.ra Facchino Lucia, creditore precedente;

il lotto n. 2, costituito dal fondo rustico in agro di Sannicandro G.co, contrada Caruso, è pervenuto al debitore con rogito per notaio De Cardia del 15 giugno 1995 e trascritto a Lucera il 29 giugno 1995 al n. 3623. L'acquisto è stato fatto in regime di comunione legale dei beni per cui il bene si appartiene al debitore per quota parte pari ad un mezzo e per quota parte pari ad un mezzo appartiene alla sig.ra Facchino Lucia, creditore procedente.

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 dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

L'immobile urbano di cui al lotto n. 1, non è stato realizzato in edilizia convenzionata e, comunque, il suolo su cui esso è stato edificato appartiene al debitore per averlo acquistato con compravendita.

QUESITO N. 5

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto

Nessuno dei due immobili costituenti il compendio pignorato sono gravati da usufrutto. Essi sono liberi da vincoli e pesi con la sola esclusione di quelli a favore del creditore procedente.

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 alleggi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato.

Relativamente all'immobile urbano in abitato di Sannicandro G.co i dati catastali di individuazione indicati nell'atto di pignoramento sono corretti ancorché riferiti al solo suolo su cui il fabbricato sorge. Difatti, il fabbricato, seppure ultimato ed abitato, non è stato denunciato all'UTE per cui ne mancano i relativi dati identificativi. Dell'assenza della denuncia all'UTE il sottoscritto ne ha dato pronto avviso al Magistrato il quale, sentito il creditore procedente, a parziale rettifica del quesito, ha esentato il sottoscritto esperto dal predisporre la relativa denuncia.

Per contro, i dati catastali identificativi del fondo rustico sono corretti ed esatti.

QUESITO N. 7

Accerti se il bene sia stato realizzato abusivamente.

L'immobile urbano in abitato di Sannicandro G.co è stato realizzato con regolare concessione edilizia n. 5712 dell' 11.8.1977. Manca la certificazione di ultimazione lavori per non esserne stata data comunicazione al Sindaco. In ogni caso, per quanto, seppure sommariamente, esaminato dal sottoscritto esperto, il fabbricato è ultimato in ogni sua parte, è abitabile ed abitato, pare conforme al progetto autorizzato e non dovrebbero esservi ostacoli al conseguimento della certificazione di ultimazione lavori e di abitabilità.

Quanto al fondo rustico non risulta interessato da opere che avrebbero dovuto conseguire concessioni edilizie.

Quesito n. 8

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommaria descrizione dello stesso (tipo di immobile, ubicazione, super-

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

Quesito n. 8 lotto 1.

Il lotto n. 1 è costituito da immobile urbano per civile abitazione, con annessa autorimessa, in abitato di Sannicandro G.co (FG) alla via Cicerone (già via della Libertà) di due piani fuori terra e volume tecnico in secondo piano, non censito in catasto per omessa denuncia, edificato su suolo edificatorio individuato al foglio di mappa n. 55, particella 1590 di ca 70, in

- ditta del debitore, livellario, e del Comune di Sannicandro G.co, concedente.

È composto da soggiorno, cucina e bagno al piano terra, tre camere e bagno al primo piano e volume tecnico abitabile in secondo piano, per una superficie lorda complessiva di mq 187 e mq 37 riferibili ai balconi ed al terrazzo nonché da autorimessa al piano terra della superficie lorda complessiva di mq 45. Confina con via Cicerone, da cui riceve accesso, via Bolzano e via Venezia Giulia.

V'è livello in favore del Comune di Sannicandro G.co. Appartiene al debitore per quota parte pari ad un mezzo e alla sig.ra Facchino Lucia (creditore precedente) per un mezzo. V'è livello sul suolo in favore del Comune di Sannicandro G.co.

Valore a base d'asta della quota parte pari ad un mezzo, facente capo al debitore, € 62.943,75 (euro sessantaduemilanovecentoquarantatre/75) = (€ 125.887,50/2).

Quesito n. 8 lotto 2.

Il lotto n. 2 è costituito da un fondo rustico in agro di Sannicandro G.co, alla contrada Caruso, investito ad uliveto e frutteto, della estensione di

complessivi ha 0.92.60, in catasto in ditta del debitore al foglio di mappa n. 57, particella 251, vigneto, classe 3, di ha 0.92.60. Confina con Lecci Giuseppe, Cipriani Lucia e con strada vicinale Sterparo.

Appartiene al debitore per quota parte pari ad un mezzo e alla sig.ra Facchino Lucia (creditore precedente) per un mezzo.

Valore a base d'asta della quota parte pari ad un mezzo, facente capo al debitore, € 6.019,00 (euro seimiladiciannove/00) = (€ 12.038,00/2).

Tanto il sottoscritto consulente rappresenta in esecuzione dell'incarico conferitogli ed in risposta ai quesiti posti, manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Lucera 5 marzo 2003


L'ESPERTO
Giuseppe Corradini
CORSO VENEZIA 100
01100 VITERBO