

Lo scrivente Domenico Esposito, libero professionista iscritto all'Albo Circondariale dei geometri in Lucera (FG) al n° 1031, sono stato nominato C.T.U. nel giudizio pendente avanti il Tribunale di Lucera, procedimento n° 33/11 N.R.G.E., promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro

██████████  
Accettato l'incarico di CTU chi scrive è stato invitato a comparire all'udienza del 19/09/2011, avanti al magistrato G.E. dott. Severino Antonucci ricevendo dallo stesso, dopo il giuramento di rito, i quesiti allegati alla presente.

Il giorno 10/10/2011 mi sono reca in Foggia presso l'Agenzia dell'Territorio per effettuare le opportune ricerche ed acquisire copia della piantina e della visura catastale che si allegano alla presente.

Con r.r. del 03/10/2011, inviate rispettivamente al Signor ██████████  
██████████ ed all'Avv. D'Arcangelo Massimo c/o l'avv. G. Agnusdei, legale della parte creditrice, comunicavo l'inizio delle operazioni peritali e fissavo la data del sopralluogo per il giorno 28/10/2011 per rispondere ai quesiti posti dal Signor Giudice. Alla data ed all'ora fissati, presso i luoghi oggetto di perizia, vi è stata la Presenza del Signor ██████████ delegato e padre del Signor ██████████ ██████████ non vi è stata la presenza di nessun rappresentante della parte credtrice e né sono stato nominati CTP.

Il Signor ██████████ altresì, mi comunicava che aveva fatto richiesta presso la Direzione Rischi Recupero Crediti della banca, per una transazione al fine di chiudere la faccenda, inviandomi successivamente una risposta della proposta saldo a stralcio ricevuta, che si allega alla presente, risposta negativa lasciando uno spiraglio di ulteriore trattativa.

Presso L'UTC del Comune di Vico del Gargano, con tre sopralluoghi, si è verificato circa la regolare esecuzione dell'immobile ed accertarne se vi

sono state negli anni delle variazioni regolari e/o irregolari cioè soggette ad condoni edilizi o no, con l'acquisizione di documenti, il tutto ai fini della redazione finale della perizia di stima.

### **ATTIVITA' PERITALI**

le attività peritali sono consistite in:

- acquisizione ed ispezioni catastali presso l'Agenzia del Territorio di Foggia con estrapolazione di pianta e visura catastale;
- Ispezione e rilievo della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente;
- servizio fotografico;
- redazione accatastamento di variazione per ampliamento;
- effettuazione di opportune ricerche, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vico del Gargano del tipo urbanistico con estrapolazione di documentazione;
- acquisizione documentazione varia.

### **RISPOSTA AL 1° QUESITO**

Il bene pignorato dal creditore procedente è il seguente:

locale ad uso attività abitativa di civile abitazione, sito nel centro abitato e precisamente centro storico di Vico del Gargano alla Via M. Cilenti n° 10, ubicato in piano seminterrato, con accesso da piano terra, composto complessivamente da quattro vani e mezzo con accessori, con ingresso unico ed indipendente da aree condominiali ubicato in piano terra, individuato al N.C.E.U., comune di Vico del Gargano, al foglio n° 63 particella n° 969 sub 11, piano terra e seminterrato, categoria A/4 cl. 6°, Vani 4,5 e R.C. € 441,57. La mappa catastale risponde allo stato dei luoghi. L'immobile è nella piena ed unica titolarità del debitore esecutato, la documentazione relativa alle

iscrizioni e trascrizioni prodotte dal creditore precedente è completa in ogni particolare senza nessun tipo di variazione rilevata ed accertata dallo scrivente, eccezione fatta per una difformità catastale in quanto non risulta censito così come realmente è composto l'immobile, perché mancante di un vano posto in piano secondo seminterrato e facente parte integrante dello stesso.

Si precisa che all'atto del sopralluogo è stata rilevata l'irregolarità del tipo catastale, come innanzi detto, consistente in un vano posto in piano secondo seminterrato, rispetto all'ingresso dell'immobile, non censito in catasto e facente parte dello stesso da sempre, privo di accesso secondario ed indipendente e raggiungibile solo dall'interno dell'immobile oggetto di perizia e non frazionabile, pertanto si è reso necessario eseguire un accatastamento di variazione per ampliamento, dopo averne dato notizia alla S.V.I., anche perché detto vano, come innanzi detto, non è frazionabile dal resto dell'immobile e non può essere stralciato in nessun modo da qualsiasi operazione di qualsiasi genere e natura. Dopo aver effettuato le opportune ricerche per verificare se, il vano non censito, ricadesse su proprietà o particelle di terzi o addirittura su sottosuolo di proprietà comunale, accertato che lo stesso non ricade su nessuna delle ipotesi sopra paventate si è proceduto alla redazione della variazione catastale. A questo punto si fa presente che l'immobile anche se riportato in catasto con la categoria A/4, civile abitazione, con variazione effettuata il 08/01/2010, di fatto presso l'UTC del Comune di Vico del Gargano e da documenti acquisiti che si allegano alla presente, dal punto di vista urbanistico non ha avuto la definizione

della variazione di categoria, rimanendo con quella originaria di appartenenza di C/2, locale deposito, perché la pratica non ha seguito l'iter della procedura prevista per ottenere il detto cambio enunciato, soggetto a permesso di costruire a titolo oneroso, pertanto dal punto di vista urbanistico l'immobile ha conservato la categoria originaria e non quella poi effettuata con la variazione e risultante in catasto.

Detta operazione purtroppo fatta passare dal catasto solo dietro la presentazione della semplice istanza presentata in Comune dove non si è perfezionato il tutto, presumibilmente al fine di risparmiare i titoli onerosi dovuti per legge. Quindi da ciò ne scaturisce una differenza ed una doppia valutazione dell'immobile, una come locale deposito ed una come civile abitazione, anche se perentrambe, come in seguito si avrà modo di verificare, la valutazione sarà decurtata in maniera consistente per via dello stato delle condizioni reali in cui versa l'immobile. Alla luce della variazione catastale il bene, così come si evince dagli allegati, è individuato con i seguenti dati, Foglio n° 63 particella n° 969 sub 12, piano terra, piano primo seminterrato e piano secondo seminterrato, categoria A/4, classe 6° , vani 5,50, R.C. € 539,70, mentre urbanisticamente resta con la categoria C/2.

#### **RISPOSTA AL 2° QUESITO**

Le operazioni hanno consentito di individuare il bene oggetto di pignoramento e di apportare le correzioni così come specificato nella risposta al 1° quesito, ad eccezione per la pratica in Comune innanzi menzionata , bene unico e distinto, non soggetto a nessuna formazione di lotti per la stima e vendita separata.. L'immobile si presenta in un stato d'uso attualmente inabitabile ed

inutilizzabile, in quanto completamente allo stato grezzo ed in fase di ristrutturazione, è privo di allaccio elettrico, idrico e fognante, in fase di realizzazione, non ha infissi se non delle grate di ferro alle finestre, la porta di ingresso è in legno fatiscente chiusa con una semplice catena e lucchetto, il pavimento completamente inesistente ed in più punti rotto per la posa in opera delle tubazioni dei vari impianti, le pareti sono allo stato grezzo con pietra e in alcuni punti la roccia affiorante, mentre i solai sono stati rifatti, anche se allo stato grezzo, sono con travetti e pignate, purtroppo dalla documentazione fotografica per via della scarsa luce, anche se con il flash, si evincono a stento alcuni degli elementi innanzi descritti. I lavori necessari per poter rendere abitabile o usabile l'immobile sono di una entità tale che influiscono di parecchio sul valore venale dello stesso.

L'immobile, insiste su di una superficie lorda pari a circa mq. 170,00 ed una superficie netta rilevata di circa mq. 125,00, l'immobile è composto da un vano di accesso scalinata in piano terra, da tre grosse stanze in piano primo seminterrato, avente altezza interna netta di circa ml. 3,00, accesso diretto di disimpegno della scala di accesso e con la predisposizione per n° 2 WC, poi vi è il vano che si è accertato non censito composto in un'unica grossa stanza in piano secondo seminterrato per una altezza pari a circa ml. 3,50 e posta rispetto al piano di calpestio del resto dell'immobile a - 1,20 ml.

Tutto l'immobile è di forma irregolare ed interamente realizzato in pietre, mattoni e parte roccia, essendo di vecchissima costruzione in quanto come innanzi menzionato è ubicato nel pieno centro storico del paese ed è sia soprastante che sottostante a locali di

proprietà di terzi; l'accesso avviene da un unico e solo ingresso autonomo. Per la forma, misure, sagoma e distribuzione interna si fa riferimento al grafico allegato. Per la determinazione del valore venale dell'immobile si è proceduto ad una indagine di mercato, valutazione analitica, il tutto decurtando tutti i lavori di manutenzione e ristrutturazione in corso e da farsi per rendere l'immobile idoneo e abitabile all'uso a cui lo si vorrebbe destinare, tenendo presente tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione, per altro in zona di centro storico, l'epoca della costruzione e le rifiniture, ne è emerso, da calcoli di tavolino, che si omettono per evitare prolissità, che il valore venale complessivo dell'immobile ascende ad una cifra, arrotondata, pari ad €. 130.000,00 (centotrentamila/00), mentre per la valutazione che attiene lo stesso riferito alla categoria catastale dal punto di vista urbanistico e non come quella di cui sopra riferita alla categoria risultante in catasto, ne è scaturito che il valore venale complessivo dell'immobile ascende ad una cifra, arrotondata, pari ad € 90.000,00 (novantamila/00).

L'immobile oggetto di pignoramento riguardante quello ubicato alla Via M. Cilenti, del Comune di Vico del Gargano è stato edificato prima di emanazioni di leggi e regolamenti attinenti alle autorizzazioni e concessioni edilizie vigenti e comunque non si può risalire ad una data certa anche perché essendo ubicato nel pieno centro storico e in considerazione delle caratteristiche costruttive si può dire che lo stesso è di secolare realizzazione, così come accertato presso L'UTC del Comune. Vi è una richiesta di autorizzazione, allegata alla presente, che ne attesta i lavori di ristrutturazione e il cambio di

destinazione d'uso, non portata a termine, come innanzi già specificato, mentre per quanto riguarda la certificazione attestante l'abitabilità non è stato rilasciato nessun attestato anche perché non avendo né ultimata la pratica e né ultimati i lavori è per lo stato in cui versa l'immobile non è possibile averla e tantomeno richiedere tale attestato. L'immobile è confinante con la Via Cilenti lato est, dalla quale si accede, alle spalle, lato ovest, della detta Via vi e Via Riccitelli, mentre i lati sono confinanti con altre unità immobiliari di proprietà di terzi e precisamente a nord e sud, mentre sia sopra che sotto ci sono immobili di proprietà di terzi.

### **RISPOSTA AL 3° QUESITO**

Il bene oggetto di pignoramento è un unico lotto, come sopra specificato ed in piena ed esclusiva proprietà del debitore signor [REDACTED] anche se non utilizzato. L'immobile è privo di vincoli ed oneri giuridici gravanti sullo stesso, se non quelli della presente procedura, quindi non ha cause in corso, atti di asservimento di tipo urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o di assegnazioni a di casa coniugale o al coniuge, altri pesi di natura condominiale.

L'immobile è privo di arredi e/o attrezzature e dovrebbe essere adibito ad civile abitazione, per lo stesso non esiste nessun contratto di fitto e o locazione con terzi, quindi libero da ogni vincolo; i dati catastali accertati dalla società creditrice sono variati con la nuova procedura di variazione di accatastamento redatta dallo scrivente ed innanzi elencati, solo presso l'Agenzia del Territorio, Catasto, mentre dal punto di vista urbanistico sono rimasti invariati

perché la pratica non è stata perfezionata ;  
non vi sono irregolarità urbanistiche ed edilizie, così come si è verificato ed accertato presso l'UTC del Comune di Vico del Gargano, la costruzione degli immobili è avvenuta in vecchia data e comunque antecedente alla emanazione di leggi e regolamenti in materia di autorizzazioni e/o concessioni edilizie, la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato è libera da vincoli.

Si è accertato che il bene oggetto di pignoramento non è gravato da usufrutto e non vi sono iscrizioni, se non quelle della presente esecuzione, a carico dello stesso.

Da accertamenti fatti dallo scrivente non sono scaturite delle spese fisse di gestione o manutenzione, quale quelle condominiali, non sono emerse spese straordinarie non ancora scadute.

L'immobile non è stato realizzato abusivamente, infatti, da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Vico del Gargano, come innanzi detto lo stesso è di realizzazione centenaria, perché ubicato nel pieno centro storico, pertanto gli accertamenti hanno dato esito negativo circa la eventuale irregolarità di esecuzione.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Tanto doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Peschici li 30/01/2012

IL C.T.U.

(Geom. Domenico Esposito)



Sono parte integrante della present e relazione di stima i seguenti allegati:

- 1)- verbali di sopralluogo;
- 2)- consultazione catastale del bene periziando;
- 3)- redazione variazione catastale;
- 4)- planimetria dell'immobili in scala 1:100, stralcio planimetrico della zona con ubicazione del bene oggetto di pignoramento;
- 5) - documentazione fotografica;
- 6) – documentazione varia;
- 7) – n° 2 floppy contenenti i file della perizia e planimetrie e n° 1 CD per la documentazione fotografica.