

INDICE GENERALE

<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u>	<u>Pag. 2</u>
1. <i>PREMESSA</i>	2
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	2
2. <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	8
3. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	12
- <i>Risposta al quesito n°1</i>	12
<i>Storia Ipotecaria degli immobili pignorati</i>	13
<i>Formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati</i>	15
<i>Formazione dei lotti</i>	18
<i>Elencazione delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati</i>	22
<i>Identificazione catastale degli immobili pignorati</i>	23
- <i>Risposta al quesito n°2</i>	30
<i>Relazione di Stima Lotto N. 1</i>	31
<i>Relazione di Stima Lotto N. 2</i>	39
<i>Relazione di Stima Lotto N. 3</i>	46
<i>Relazione di Stima Lotto N. 4</i>	54
<i>Relazione di Stima Lotto N. 5</i>	61
<i>Relazione di Stima Lotto N. 6</i>	68
<i>Relazione di Stima Lotto N. 7</i>	77
<i>Relazione di Stima Lotto N. 8</i>	85
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>Pag. 92</u>

TRIBUNALE DI LUCERA (FG)

PROCEDURA ESECUTIVA N°210/2011 RUOLO GENERALE ESEC UZIONI

PROMOSSA DA “NEOS FINANCE S.P.A.”

CONTRO

“===== ” nato ad Apricena il =====

G.E. – Dott.ssa G. STANO

C.T.U. – Ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del G.E., dott.ssa G. STANO, il sottoscritto Ing. Michele FESTA attualmente con sede in Troia (FG), via Penta n° 13/A, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n° 210/11 R.G.E. promossa da Neos Finance S.p.A., contro ===== nato ad Apricena (FG) il =====, pertanto veniva invitato a prestare giuramento in data 09/05/2012.

Il giorno 09/05/2012, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento davanti al giudice dott.ssa G. STANO e nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati. L'esperto nominato:

QUESITO N°1

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

a) a controllare la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato, se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

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

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

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

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

QUESITO N°2

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

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

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del ..." e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi

paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

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

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

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al

coniuge;

4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
5. l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

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

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

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

i) la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq e il valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:

- in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;

- ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

In particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia DPR 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi dell'abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, dpr 380/01);

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

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

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

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

-file contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione: perizia);

- file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: planimetria);
- file contenente le fotografie del singolo lotto, ove possibile, (Indicazione: foto);

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

con il provvedimento di nomina;

7. INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia, una attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. INTERVENGA, eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza;

9. ACQUISISCA, direttamente presso i competenti uffici, l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, tramite raccomandate A/R, datate 11/05/2012, comunicava alle parti (parte debitrice: =====; creditore procedente: Neos Finance S.p.A. c/o avv. Fabiano Francesco), che le operazioni peritali, sarebbero iniziate il giorno 24/05/2012, Giovedì, alle ore 9:30, con appuntamento davanti all'ingresso principale del Municipio del Comune di Apricena.

Nel giorno e all'ora stabilita, non si presentava nessuno all'appuntamento e

pertanto il sottoscritto si recava presso l'ufficio del Comando della Polizia Municipale del Comune di Apricena per avere l'attestazione della presenza sui luoghi da parte del personale addetto.

Il sottoscritto comunque successivamente si recava presso il domicilio dell'esecutato in Apricena, via ===== n. === dove avveniva l'incontro con la coniuge sig.ra ===== (comproprietaria di alcuni immobili pignorati), la quale dopo le presentazioni di rito, mi comunicava che il sig. ===== non era in casa e allo stesso tempo si impegnava a farmi contattare da persona di fiducia della famiglia per la effettuazione dei sopralluoghi agli immobili pignorati.

Dopo alcuni giorni, venivo contattato dall'avv. ===== Nazario in qualità di persona di fiducia della famiglia Nazario, con il quale si fissava un primo appuntamento per il giorno 30/05/2012 in Apricena per un sopralluogo ad alcuni immobili pignorati.

Il 30/05/2012 avveniva l'incontro con lo stesso avv. ===== e con il sig. ===== cognato della parte eseguita, la cui moglie ===== Giovanna, è comproprietaria di alcuni beni pignorati.

Dopo le presentazioni di rito, il sig. =====, provvedeva ad accompagnarmi presso gli immobili ubicati in Apricena.

I sopralluoghi agli altri immobili ubicati nel comune di Rodi Garganico e Peschici, sono avvenuti in date diverse. In particolare il sopralluogo agli immobili ubicati in Rodi Garganico località Lido del Sole, è avvenuto alla presenza del sig. Tedesco Dante in qualità di affittuario.

Gli immobili pignorati sono ubicati nei Comuni di Apricena, Rodi Garganico e Peschici e sono formati sia da fabbricati che da terreni agricoli. In particolare i beni sono formati da:

A. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI APRICENA (FG)

1) nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di fabbricato adibito a negozio sito in via Principessa Jolanda nn. 20/A, 22 e 24 - angolo via Montegrappa nn. 8 A, 8B e 8C, PT,

distinto in catasto al F. 39 p.IIa 4720 sub. 2, cat. C/1;

2) nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di fabbricato adibito a deposito - autorimessa sito in via Principessa Jolanda n. 16, PS1, distinto in catasto al F. 39 p.IIa 4720 sub. 20, cat. C/2;

5) piena proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== n. 4, P.1° distinto in catasto al F. 39 p.IIa 693 sub. 4, cat. A/3;

6) piena proprietà di un fabbricato adibito a garage sito in via ===== n. 6, P.T., distinto in catasto al F. 39 p.IIa 693 sub. 5, cat. A/6;

7) nuda proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== n. 45, P.T., distinto in catasto al F. 39 p.IIa 694 sub. 4, cat. A/6;

8) nuda proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== n. 47, P.T., distinto in catasto al F. 39 p.IIa 694 sub. 5, cat. A/6;

9) nuda proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== n. 8, P.1°, distinto in catasto al F. 39 p.IIa 694 sub. 6, cat. A/3;

10) proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.IIa 145, sem. classe 2, Ha 0.23.30, R.D. € 14,44 e R.A. € 7,22;

11) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.IIa 258, porz. AA - sem. classe 2, Ha 0.26.38, R.D. € 16,35 e R.A. € 8,17 e porz. AB – uliveto vigneto classe 1, Ha 0.15.32, R.D. € 12,66 e R.A. 8,70;

12) nuda proprietà di fabbricato sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.IIa 259, cat. C/2, classe 2, consistenza 60 mq, Rendita € 210,71 – P.T.;

13) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.IIa 33, sem. classe 2, Ha 0.20.90, R.D. € 12,95 e R.A. € 6,48;

14) proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.IIa 35, sem. classe 2, Ha 0.81.70, R.D. € 50,63 e R.A. € 25,32;

15) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.IIa 59, sem. classe 2, Ha 0.44.50, R.D. € 27,58 e R.A. € 13,79;

16) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 60, sem. classe 2, Ha 0.20.20, R.D. € 12,52 e R.A. € 6,26;

17) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 61, sem. classe 2, Ha 0.42.50, R.D. € 26,34 e R.A. € 13,17;

18) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 62, sem. classe 2, Ha 0.20.30, R.D. 12,58 e R.A. € 6,29;

19) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 64, sem. classe 2, Ha 0.20.20, R.D. € 12,52 e R.A. € 6,26;

20) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 65 - porz. AA sem. classe 2, Ha 0.21.00 R.D. € 13,01 e R.A. € 6,51 – porz. AB uliveto-vigneto classe 1, Ha 0.20.10 R.D. € 16,61 e R.A. € 11,42;

21) proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 9, sem. classe 2, Ha 1.82.40 – R.D. € 113,04 e R.A. € 56,52;

B. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)

22) piena proprietà di fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== int. 12, P.1°, distinto in catasto al F. 1, p.lla 1460 s ub. 17, cat. A/3;

23) piena proprietà di fabbricato adibito a garage sito in via ===== int. 12, Pianto Interrato, distinto in catasto al F. 1, p.lla 1460 sub. 34, cat. C/6;

C. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PESCHICI (FG)

3) proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di fabbricato adibito a civile abitazione sito in c.da Difesa Pastore int. 4, P.T, distinto in catasto al F. 6, p.lla 20 sub. 4, cat. A/4;

4) proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di terreno adibito a posto macchina sito in c.da Difesa Pastore, distinto in catasto al F. 6, p.lla 116, sem. classe 3, ha 00.00.10;

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

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

a) Controllo della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato, se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati.

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

In particolare, grazie alla documentazione allegata dal creditore procedente (relazione notarile) e a quella rintracciata dal sottoscritto CTU presso i competenti uffici e inerente l'immobile oggetto di pignoramento, si è potuto risalire a tutti i proprietari

succedutisi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, con l'indicazione degli estremi dei relativi atti. Di seguito si elencano i dati e la storia ipotecaria e le formalità pregiudizievoli riscontrate sugli immobili pignorati.

STORIA IPOTECARIA Immobili di cui ai punti 1) 2):

- Gli immobili pignorati di cui ai punti 1) e 2), sono pervenuti alla parte eseguita sig. =====, per la quota indivisa di ½ di nuda proprietà, in forza di atto di donazione per notar Luciano Mattia Follieri del 13/10/2008, rep. 53933/14926 trascritto a Lucera il 30/10/2008 ai nn. R.G. 10338 e R.P. 6880, contro ===== nato ad Apricena il 18/06/1932 e ===== Maria Carolina nata a Apricena il 25/06/1934 riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio;
- Gli immobili pignorati di cui ai punti 1) e 2), prima del ventennio erano di proprietà dei coniugi ===== nato ad Apricena il 18/06/1932 e ===== Maria Carolina nata a Apricena il 25/06/1934.

STORIA IPOTECARIA Immobili di cui ai punti 3) e 4):

- Gli immobili pignorati di cui ai punti 3) e 4), sono pervenuti alla parte eseguita sig. =====, per la quota indivisa di ½ (acquisto fatto in regime di comunione legale dei beni) in forza di atto di compravendita per notar Luciano Mattia Follieri del 24/01/2007, rep. 52579/14065 trascritto a Lucera il 30/01/2007 ai nn. R.G. 993 e R.P. 737, contro Canè Arturo nato ad Foggia il 20/01/1918;
- Gli immobili pignorati di cui ai punti 3) e 4), prima del ventennio erano di proprietà del sig. Canè Arturo nato ad Foggia il 20/01/1918;

STORIA IPOTECARIA Immobili di cui ai punti 5) e 6):

- Gli immobili pignorati di cui ai punti 5) e 6), prima del ventennio erano di proprietà della parte eseguita =====.

STORIA IPOTECARIA Immobili di cui ai punti 7), 8) e 9):

- Gli immobili pignorati di cui ai punti 7), 8) e 9), prima del ventennio erano di nuda proprietà della parte esecutata =====.

STORIA IPOTECARIA Immobili di cui ai punti 10) e 14):

- Gli immobili pignorati di cui ai punti 10) e 14), sono pervenuti alla parte esecutata sig. =====, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (acquisto fatto in regime di comunione legale dei beni), in forza di atto di compravendita per notar Luciano Mattia Follieri del 15/09/2008, rep. 53898/14896 trascritto a Lucera il 29/09/2008 ai nn. R.G. 9042 e R.P. 6368, contro Bevere Maria Filomena Anna Incoronata nata ad Apricena il 20/02/1947 e Bevere Anna Emanuela e Bevere Giovanna Maria Pia;

- Gli immobili pignorati di cui ai punti 10) e 14), sono pervenuti ai germani Bevere in forza di successione legittima contro D'Avena Maria Felicia Incoronata deceduta il 08/01/2008;

- Gli immobili pignorati di cui ai punti 10) e 14), prima del ventennio erano di proprietà di D'Avena Maria Felicia Incoronata deceduta il 08/01/2008;

STORIA IPOTECARIA Immobili di cui ai punti 11), 12), 13), 15), 16), 17), 18),

19) e 20):

- Gli immobili pignorati di cui ai punti 11), 12), 13), 15), 16), 17), 18), 19) e 20), prima del ventennio erano di nuda proprietà della parte esecutata =====.

STORIA IPOTECARIA Immobili di cui ai punti 21):

- L'immobile pignorato di cui al punto 21), è pervenuto alla parte esecutata sig. =====, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (acquisto fatto in regime di comunione legale dei beni), in forza di atto di compravendita per notar Luciano Mattia Follieri del 26/04/2006, rep. 51778/13679 trascritto a Lucera il 23/05/2006 ai nn. R.G. 4039 e R.P. 2866, contro Tedesco Antonino nato ad Apricena il 11/02/1950, Tedesco Carmelina Assunta e

Tedesco Alfonso;

- L'immobile pignorato di cui al punto 21), è pervenuto ai germani Tedesco in forza di successione legittima contro Bevere Maria Rosa deceduta il 26/01/2001;
- L'immobile pignorato di cui al punto 21), prima del ventennio era di proprietà di Bevere Maria Rosa deceduta il 26/01/2001;

STORIA IPOTECARIA Immobili di cui ai punti 22) e 23):

- Gli immobili pignorati di cui ai punti 22) e 23), prima del ventennio erano di proprietà della parte esecutata =====.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili di cui ai punti **3)** e **4)** oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Lucera il 30/01/2007 al n. 994 R.G. e n. 144 R.P. a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. per € 230.000 a garanzia di mutuo di € 135.000.
- Tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep. 170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Tutti gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep. 656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a

favore del creditore precedente.

- Tutti gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..
- Gli immobili di cui ai punti nn. 11, 12, 15, 17 e 20, sono gravati da servitù di acquedotto trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 06/05/1999 ai n. 3784 R.G. e n. 3035 R.P. a favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO.
- Gli immobili di cui ai punti nn. 10 e 14, sono gravati da servitù di acquedotto trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 06/05/1999 ai n. 3785 R.G. e n. 3036 R.P. a favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO.

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

I beni pignorati sono rappresentati da:

A. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI APRICENA (FG)

1) nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di fabbricato adibito a negozio sito in via Principessa Jolanda nn. 20/A, 22 e 24 angolo via Montegrappa nn. 8°, 8B e 8C, PT, distinto in catasto al F. 39 p.lla 4720 sub. 2, cat. C/1;

2) nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di fabbricato adibito ad autorimessa sito in via Principessa Jolanda n. 16, PS1, distinto in catasto al F. 39 p.lla 4720 sub. 20, cat. C/2;

5) piena proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== n. 4, P.1° distinto in

catasto al F. 39 p.lla 693 sub. 4, cat. A/3;

6) piena proprietà di un fabbricato adibito a garage sito in via ===== n. 6, P.T., distinto in catasto al F. 39 p.lla 693 sub. 5, cat. A/6;

7) nuda proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== n. 45, P.T., distinto in catasto al F. 39 p.lla 694 sub. 4, cat. A/6;

8) nuda proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== n. 47, P.T., distinto in catasto al F. 39 p.lla 694 sub. 5, cat. A/6;

9) nuda proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== n. 8, P.1°; distinto in catasto al F. 39 p.lla 694 sub. 6, cat. A/3;

10) proprietà indivisa di ½ di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 145, sem. classe 2, Ha 0.23.30, R.D. € 14,44 e R.A. € 7,22;

11) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 258, porz. AA - sem. classe 2, Ha 0.26.38, R.D. € 16,35 e R.A. € 8,17 e porz. AB – uliveto vigneto classe 1, Ha 0.15.32, R.D. € 12,66 e R.A. 8,70;

12) nuda proprietà di fabbricato sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 259, cat. C/2, classe 2, consistenza 60 mq, Rendita € 210,71 – P.T.;

13) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 33, sem. classe 2, Ha 0.20.90, R.D. € 12,95 e R.A. € 6,48;

14) proprietà indivisa di ½ di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 35, sem. classe 2, Ha 0.81.70, R.D. € 50,63 e R.A. € 25,32;

15) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 59, sem. classe 2, Ha 0.44.50, R.D. € 27,58 e R.A. € 13,79;

16) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 60, sem. classe 2, Ha 0.20.20, R.D. € 12,52 e R.A. € 6,26;

17) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 61, sem. classe 2, Ha 0.42.50, R.D. € 26,34 e R.A. € 13,17;

18) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 62, sem. classe 2, Ha 0.20.30, R.D. 12,58 e R.A. € 6,29;

19) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 64, sem. classe 2, Ha 0.20.20, R.D. € 12,52 e R.A. € 6,26;

20) nuda proprietà di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.lla 65 - porz. AA sem. classe 2, Ha 0.21.00 R.D. € 13,01 e R.A. € 6,51 – porz. AB uliveto-vigneto classe 1, Ha 0.20.10 R.D. € 16,61 e R.A. € 11,42;

21) proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ di terreno agricolo sito in località S. Trifone, distinto in catasto al F. 49, p.IIa 9, sem. classe 2, Ha 1.82.40 – R.D. € 113,04 e R.A. € 56,52;

B. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)

22) piena proprietà di fabbricato adibito a civile abitazione sito in via ===== int. 12, P.1°, distinto in catasto al F. 1, p.IIa 1460 sub. 17, cat. A/3;

23) piena proprietà di fabbricato adibito a garage sito in via ===== int. 12, Pianto Interrato, distinto in catasto al F. 1, p.IIa 1460 sub. 34, cat. C/6;

C. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PESCHICI (FG)

3) proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di fabbricato adibito a civile abitazione sito in c.da Difesa Pastore int. 4, P.T, distinto in catasto al F. 6, p.IIa 20 sub. 4, cat. A/4;

4) proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di terreno adibito a posto macchina sito in c.da Difesa Pastore, distinto in catasto al F. 6, p.IIa 116, sem. classe 3, ha 00.00.10;

Pertanto, considerata la tipologia, la ubicazione e la consistenza dei beni pignorati, visto lo stato dei luoghi, vista la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni, si è ritenuto opportuno mantenere inalterato, senza frazionamenti, i beni stessi, in modo tale da avere i seguenti lotti:

LOTTO N. 1: nuda proprietà immobiliare della quota di $\frac{1}{2}$ indivisa di “locale adibito a negozio sito in Apricena (FG), via Principessa Jolanda nn. 20 A, 22 e 24 angolo via Montegrappa nn. 8 A, 8B,8C, 12, 12 A, 12B, 12C, angolo via Gramsci nn. 23, e 23/ A, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 4720 sub. 2, cat. C/1, classe 3, consistenza mq 463 - Rendita Catastale € 5.284,54 – ubicazione catastale, via Principessa Jolanda, via Antonio Gramsci P.T.”.

LOTTO N. 2: nuda proprietà immobiliare della quota di $\frac{1}{2}$ indivisa di “locale adibito ad autorimessa sito in Apricena (FG), via Principessa Jolanda, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 4720 sub. 20, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 232 - Rendita Catastale € 694,94 – ubicazione catastale, via Principessa Jolanda P.S1”.

LOTTO N. 3: piena proprietà immobiliare di “1) appartamento per civile abitazione sito in Apricena (FG), via ===== n. 4, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 302,13 – ubicazione catastale, via ===== n. 4, P.1° e 2) locale adibito a garage sito in Apricena (FG), via ===== n. 6, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 693 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza 2 vani - Rendita Catastale € 123,95 – ubicazione catastale, via ===== n. 6, P.T.”.

LOTTO N. 4: nuda proprietà immobiliare di “1) locale piano terra sito in Apricena (FG), corso ===== n. 45, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 694 sub. 4, cat. A/6, classe 4, consistenza vani 1 - Rendita Catastale € 61,97 – ubicazione catastale, corso ===== n. 45 P.T e “2) locale piano terra sito in Apricena (FG), corso ===== n. 47, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 694 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza vani 1 - Rendita Catastale € 61,97 – ubicazione catastale, corso ===== n. 47 P.T ”.

LOTTO N. 5: nuda proprietà immobiliare di “fabbricato adibito a civile abitazione sito in Apricena (FG), via ===== n. 8, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 694 sub. 6, cat. A/3, classe

3, consistenza vani 6,5 - Rendita Catastale € 520,33 – ubicazione catastale, via ===== n. 8 P.T-1-S1”.

LOTTO N. 6:

1) nuda proprietà immobiliare di terreni agricoli e fabbricati siti in agro di Apricena (FG) località S. Trifone, così individuati:

- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 258, porz. AA qualità Seminativo classe 2 sup. ha 0.26.38 reddito dominicale € 16,35 - reddito agrario € 8,17, e porz. AB qualità Uliveto Vigneto classe 1 sup. ha 0.15.32, reddito dominicale € 12,66 - reddito agrario € 8,70;**
- **fabbricato al F. 49, p.IIa 259, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 60, rendita € 210,71;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 33, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.90, reddito dominicale € 12,95 - reddito agrario € 6,48;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 59, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.44.50, reddito dominicale € 27,58 - reddito agrario € 13,79;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 60, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.20, reddito dominicale € 12,52 - reddito agrario € 6,26;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 61, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.42.50, reddito dominicale € 26,34 - reddito agrario € 13,17;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 62, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.30, reddito dominicale € 12,58 - reddito agrario € 6,29;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 64, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.20, reddito dominicale € 12,52 - reddito agrario € 6,26;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 65, porz. AA qualità Seminativo classe 2 sup. ha 0.21.00 reddito dominicale € 13,01 - reddito agrario € 6,51, e porz. AB qualità Uliveto Vigneto classe 1 sup. ha 0.20.10, reddito dominicale €**

16,61 - reddito agrario € 11,42;

2) proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di terreni a gricoli siti in agro di Apricena (FG) località S. Trifone, così individuati:

- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 145, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.23.30, reddito dominicale € 14,44 - reddito agrario € 7,22;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 35, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.81.70, reddito dominicale € 50,63 - reddito agrario € 25,32;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 9, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 1.82.40, reddito dominicale € 113,04 - reddito agrario € 56,52;**

LOTTO N. 7: piena proprietà immobiliare di “1) appartamento per civile abitazione sito in Rodi Garganico (FG), via =====, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 1, p.IIa 1460 sub. 17, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani - Rendita Catastale € 392,51 – ubicazione catastale, via =====, P.1°; int. 12 e 2) locale adibito a garage sito in Rodi Garganico (FG), via =====, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 1, p.IIa 1460 sub. 34, cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq - Rendita Catastale € 56,40 – ubicazione catastale, via =====, P.1°; int. 12”.

LOTTO N. 8: proprietà immobiliare della quota di $\frac{1}{2}$ indivisa di “1) terreno agricolo adibito a posto macchina sito in Peschici (FG), c.da Difesa Pastore, nel vigente Catasto Terreni del Comune di Peschici al F. 6, p.IIa 116, seminativo classe 3, ha 0.00.10, R.D. € 0,03 e R.A. € 0,02 e 2) appartamento per civile abitazione sito in Peschici (FG), c.da Difesa Pastore, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al F. 6, p.IIa 20 sub. 4, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale €

255,65 – ubicazione catastale, località Difesa Pastore, P.T., int. 4”.

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

LOTTO N. 1 E LOTTO N. 2

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, il fabbricato condominiale di maggior consistenza dove sono ubicati i beni pignorati (locale piano terra adibito a negozio e locale deposito - autorimessa a piano interrato) sono stati realizzati a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 21 del 26/01/1979 in ditta F.lli Raduazzo e successiva variante n. 104 del 09/09/1981. Con Denuncia di Inizio Attività edilizia prot. 16185 del 24/12/1999, in ditta ===== Maria Carolina vennero modificati i tramezzi interni.

LOTTO N. 3, 4 e 5

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, non sono stati rintracciati i titoli abilitativi originali in quanto trattasi di fabbricati di vecchia costruzione in centro storico. In particolare per i fabbricati inseriti nel lotto n. 4, siti in via ===== nn. 45 – 47, è stata rintracciata una Concessione Edilizia n. 98 del 25/11/1999 in ditta ===== Maria Carolina riguardante la variazione di destinazione d'uso ad attività commerciale.

LOTTO N. 6

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, non sono è stato rintracciato alcun titolo abilitativo riguardante la realizzazione del piccolo fabbricato abbandonato ubicato in agro del Comune di Apricena loc. S. Trifone.

LOTTO N. 7

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico, è stata rintracciata la C.E. n. 8 del 18/05/1987, la variante del 03/06/1989 nonché la licenza di abitabilità del 21/10/1989. La situazione reale rispecchia a grandi linee la situazione assentita dai titoli abilitativi.

LOTTO N. 8

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici, è stata rintracciata la Licenza Edilizia n. 48 del 19/12/1967 e la Lic. Edilizia in Sanatoria n. 14 del 26/05/1970. La situazione reale rispecchia a grandi linee la situazione assentita dai titoli abilitativi.

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

Per quanto riguarda la Certificazione Energetica degli immobili oggetto di pignoramento, come da allegata documentazione, sono caratterizzati da classe energetica globale "G".

d) *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*

e eseguendo 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, alla sua correzione o redazione.

Catastalmente gli immobili pignorato, sono censiti con i seguenti dati:

LOTTO N. 1: “**locale adibito a negozio sito in Apricena (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 4720 sub. 2, cat. C/1, classe 3, consistenza mq 463 - Rendita Catastale € 5.284,54 – ubicazione catastale, via Principessa Jolanda, via Antonio Gramsci P.T.**”.
Intestatari: ===== **Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto per 1/1, ===== Giovanna nata ad Apricena il 28/01/1959 nuda proprietà per 1/3 ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà per 1/2**

LOTTO N. 2: “**locale adibito ad autorimessa sito in Apricena (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 4720 sub. 20, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 232 - Rendita Catastale € 694,94 – ubicazione catastale, via Principessa Jolanda P.S1**”. **Intestatari:** ===== **Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto per 1/1, ===== Giovanna nata ad Apricena il 28/01/1959 nuda proprietà per 1/3 ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà per 1/2**

LOTTO N. 3: “**(1) appartamento per civile abitazione sito in Apricena (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 302,13 – ubicazione catastale, via ===== n. 4, P.1° e 2) locale adibito a garage sito in Apricena (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al**

F. 39, p.IIa 693 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza 2 vani - Rendita Catastale € 123,95 – ubicazione catastale, via ===== n. 6, P.T.”. Intestatario: ===== nato ad Apricena il ===== per 1/1.

LOTTO N. 4: “1) locale piano terra sito in Apricena (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 694 sub. 4, cat. A/6, classe 4, consistenza vani 1 - Rendita Catastale € 61,97 – ubicazione catastale, corso ===== n. 45 P.T e “2) locale piano terra sito in Apricena (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 694 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza vani 1 - Rendita Catastale € 61,97 – ubicazione catastale, corso ===== n. 47 P.T ”. Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.

LOTTO N. 5: “fabbricato adibito a civile abitazione sito in Apricena (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 694 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5 - Rendita Catastale € 520,33 – ubicazione catastale, via ===== n. 8 P.T-1-S1”. Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.

LOTTO N. 6:

1) terreni agricoli e fabbricati siti in agro di Apricena (FG) località S. Trifone, così individuati:

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 258, porz. AA qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.26.38, reddito dominicale € 16,35 - reddito agrario € 8,17, e porz. AB qualità Uliveto Vigneto classe 1, sup. ha 0.15.32, reddito dominicale €

12,66 - reddito agrario € 8,70; Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.

- fabbricato deposito al F. 49, p.IIa 259, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 60, rendita catastale € 210,71; Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 33, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.90, reddito dominicale € 12,95 - reddito agrario € 6,48; Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 59, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.44.50, reddito dominicale € 27,58 - reddito agrario € 13,79; Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 60, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.20, reddito dominicale € 12,52 - reddito agrario € 6,26; Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 61, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.42.50, reddito dominicale € 26,34 - reddito agrario € 13,17; Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 62, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.30, reddito dominicale € 12,58 - reddito agrario € 6,29; Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 64, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.20, reddito dominicale € 12,52 - reddito agrario € 6,26; Intestatari: **===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.**

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 65, porz. AA qualità Seminativo classe 2 sup. ha 0.21.00, reddito dominicale € 13,01 - reddito agrario € 6,51, e porz. AB qualità Uliveto Vigneto classe 1, sup. ha 0.20.10, reddito dominicale € 16,61 - reddito agrario € 11,42; Intestatari: **===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto, ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà.**

2) di terreni agricoli siti in agro di Apricena (FG) località S. Trifone, così individuati:

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 145, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.23.30, reddito dominicale € 14,44 - reddito agrario € 7,22; Intestatario: **===== nato ad Apricena il ===== proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.**

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 35, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.81.70, reddito dominicale € 50,63 - reddito agrario € 25,32; Intestatario: **===== nato ad Apricena il ===== proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.**

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 9, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 1.82.40, reddito dominicale € 113,04 - reddito agrario € 56,52; Intestatario: **===== nato ad Apricena il ===== proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.**

LOTTO N. 7: “1) appartamento per civile abitazione sito in Rodi Garganico (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 1,

p.Illa 1460 sub. 17, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani - Rendita Catastale € 392,51 – ubicazione catastale, via =====, P.1°; int. 12 e 2) locale adibito a garage sito in Rodi Garganico (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 1, p.Illa 1460 sub. 34, cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq - Rendita Catastale € 56,40 – ubicazione catastale, via =====, P.1°; int. 12". Intestatario: ===== nato ad Apricena il ===== proprietà per 1/1.

LOTTO N. 8: "1) terreno agricolo adibito a posto macchina sito in Peschici (FG), nel vigente Catasto Terreni del Comune di Peschici al F. 6, p.Illa 116, seminativo classe 3, ha 0.00.10, R.D. € 0,03 e R.A. € 0,02 e 2) appartamento per civile abitazione sito in Peschici (FG), nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al F. 6, p.Illa 20 sub. 4, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 255,65 – ubicazione catastale, località Difesa Pastore, P.T., int. 4". Intestatario: ===== nato ad Apricena il ===== proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e ===== nata a S. Giovanni Rotondo il 28/02/1974 proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

La situazione reale degli immobili oggetto di pignoramento, è a grandi linee conforme alla situazione catastale tranne che alcune incongruenze riscontrate e in particolare:

- **Lotto n. 1:** la piantina catastale presente negli archivi del catasto e associata ai dati catastali del bene locale P.T. adibito ad attività commerciale, è erroneamente quella di un box ubicato all'interno dello stesso stabile condominiale a P.S1;

- **Lotto n. 2:** la piantina catastale presente negli archivi del catasto e associata ai dati catastali del bene locale autorimessa a P.S1, è erroneamente quella di un

appartamento ubicato all'interno dello stesso stabile condominiale a P.1°.

Attraverso istanza del 13/08/2012, prot. 198257, all'Agenzia del Territorio, il sottoscritto CTU, provvedeva a richiedere l'allineamento della banca cartografica dei due beni immobili inseriti nei due lotti (lotto n. 1 e lotto n. 2).

- **Lotto n. 3:** la piantina catastale presente negli archivi del catasto (piantina all'impianto 1940) non rispecchia esattamente la situazione attuale delle tramezzature interne. Il sottoscritto CTU, pur avendo riscontrato tali difformità rispetto alla situazione riportata sulle piantine catastali, non le ha ritenute tali da giustificare una pratica di aggiornamento catastale anche per non gravare la procedura di ulteriori costi.

- **Lotto n. 4:** la piantina catastale presente negli archivi del catasto (piantina all'impianto 1940) non rispecchia esattamente la situazione attuale delle tramezzature interne. Il sottoscritto CTU, pur avendo riscontrato tali difformità rispetto alla situazione riportata sulle piantine catastali, non le ha ritenute tali da giustificare una pratica di aggiornamento catastale anche per non gravare la procedura di ulteriori costi.

- **Lotto n. 5:** la piantina catastale presente negli archivi del catasto (piantina all'impianto 1940) non rispecchia esattamente la situazione attuale delle tramezzature interne. Il sottoscritto CTU, pur avendo riscontrato tali difformità rispetto alla situazione riportata sulle piantine catastali, non le ha ritenute tali da giustificare una pratica di aggiornamento catastale anche per non gravare la procedura di ulteriori costi.

- **Lotto n. 6:** L'unico fabbricato inserito nel lotto è quello al F. 49, p.IIa 259 in agro di Apricena. La piantina catastale è conforme alla situazione riscontrata sul posto.

- **Lotto n. 7:** I beni inseriti nel lotto n. 7 sono rappresentati da un appartamento per civile abitazione a P.1° e box a P.S1. ubicati in Rodi Garganico, località Lido del Sole, distinti rispettivamente al catasto fabbricati al F. 1, p.IIa 1460 sub. 17 e F.1 p.IIa 1460 sub. 34. La piantina catastale è conforme alla situazione riscontrata sul posto.

- **Lotto n. 8:** I beni inseriti nel lotto n. 8 sono rappresentati da un appartamento per civile abitazione e relativo posto macchina ubicati in Peschici, c.da Difesa Pastore,

villaggio Valle Scinni, distinti rispettivamente al catasto fabbricati F. 6, p.lla 20 sub. 4 e al catasto terreni al F. 6, p.lla 116. La piantina catastale è conforme alla situazione riscontrata sul posto.

QUESITO N°2 – RELAZIONE DI STIMA

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

Pertanto si provvederà alla redazione di n. 8 relazioni di stima per quanti sono i lotti individuati nei paragrafi precedenti.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1

L'immobile incluso nel lotto n. 1, è costituito da: **"nuda proprietà immobiliare della quota indivisa di ½ di "locale in Apricena, (FG), via Principessa Jolanda nn. 20 A, 22 e 24 angolo via Montegrappa nn. 8 A, 8B,8C, 12, 12 A, 12B, 12C, angolo via Gramsci nn. 23, e 23/ A, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.III 4720 sub. 2, cat. C/1, classe 3, consistenza mq 463 - Rendita Catastale € 5.284,54 – ubicazione catastale, via Principessa Jolanda, via Antonio Gramsci P.T.". Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto per 1/1, ===== Giovanna nata ad Apricena il 28/01/1959 nuda proprietà per ½ ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà per ½**

I confini del locale a piano terra sono a Nord con via Gramsci, a Sud con via Principessa Jolanda, a Est con via Montegrappa, salvo altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'ampio locale è ubicato a piano terra di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, e risulta occupato allo stato attuale dall'Azienda USL FG/1, Distretto Sanitario n. 3, Presidio Riabilitativo L'Aquilone. Da notizie rinvenute in sede di sopralluogo, risulterebbe che il contratto di affitto è in corso di rinnovo e che il canone annuale sia di circa € 15.000,00.

L'accesso al locale avviene sia da via Principessa Jolanda che da via Montegrappa e via Gramsci, attraverso delle ampie aperture dotate di porte in alluminio anodizzato e di serranda in acciaio.

L'immobile è anche dotato di collegamento al piano seminterrato costituito da deposito - autorimessa e inserito nel lotto n. 2, attraverso n. 2 scale al finito che dovranno essere chiuse in caso di vendita separata dei due lotti.

In genere i vani sono areati ed illuminati naturalmente attraverso porte vetrate

con affaccio sulle tre strade pubbliche via Principessa Jolanda, via Montegrappa e via Gramsci.

I pavimenti sono in parte in pietra naturale e in parte in gres porcellanato. Le pareti e i divisori tra i diversi ambienti, sono allo stato finito e sono stati realizzati in base alle specifiche esigenze del centro di riabilitazione.

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

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in cemento armato con elementi portanti verticali ed orizzontali costituiti da pilastri e travi in c.a., mentre gli orizzontamenti sono rappresentati da solai piani in latero cemento.

Le rifiniture possono essere in genere considerate buone in base alla destinazione del locale e comunque possono essere considerate allo stato finito.

Il locale è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti costituiti da radiatori.

Per quanto la conformità alla normativa vigente degli impianti in genere, anche se funzionanti, non è stata rintracciata dai sopralluoghi fatti in sito.

L'altezza interna netta di interpiano è di circa mt 3,50.

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

LOTTO N. 1: Locale F. 39, p.IIa 4720 sub. 2

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Locale	462,34	478,25	1,00	478,25
Totale	mq 462,34	mq 478,25		mq 478,25

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti sia per quanto riguarda la situazione interna che esterna inerente le parti condominiali.

L'immobile inserito nell'unico lotto, da quanto a conoscenza, non ha dotazioni condominiali particolari, se non quelle derivanti dai diritti sulla copertura.

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

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep. 170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep. 656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a favore del creditore precedente.
- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente

cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente.

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

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

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

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

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

Da quanto a conoscenza, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

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

- *Esistenza di un usufrutto;*

L'immobile è gravato da usufrutto vitalizio a favore della madre della parte esecutata, sig.ra ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934.

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

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico delle parti debtrici aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

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

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

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

- difformità catastali;

la piantina catastale presente negli archivi del catasto e associata ai dati catastali del bene locale P.T. adibito ad attività commerciale, è erroneamente quella di un box ubicato all'interno dello stesso stabile condominiale a P.S1;

Attraverso istanza del 13/08/2012, prot. 198257, all'Agenzia del Territorio, il sottoscritto CTU, provvedeva a richiedere l'allineamento della banca cartografica del bene immobile inserito nel lotto n. 1.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Da quanto potuto sapere in fase di sopralluogo, le spese condominiali ordinarie medie mensili, si aggirano intorno a circa € 120,00.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

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

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

- eventuali cause in corso;

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

STIMA DEL BENE LOTTO N. 1

Per poter effettuare una giusta valutazione dell'immobile inserito nel lotto n. 1, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale del bene pignorato, il suo posizionamento nel contesto del Comune di Apricena, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

In particolare, come detto già in precedenza, il bene pignorato inserito nel lotto n. 1, è rappresentato da:

LOTTO N. 1: nuda proprietà immobiliare della quota indivisa di ½ di "locale in Apricena, (FG), via Principessa Jolanda nn. 20 A, 22 e 24 angolo via Montegrappa nn. 8 A, 8B,8C, 12, 12 A, 12B, 12C, angolo via Gramsci nn. 23, e 23/ A, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIIa 4720 sub. 2, cat. C/1, classe 3, consistenza mq 463 - Rendita Catastale € 5.284,54 – ubicazione catastale, via Principessa Jolanda, via Antonio Gramsci P.T."

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

Dopo aver determinato il probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è determinato il valore della nuda proprietà per la quota di 1/2.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una media richiesta di

immobili di tale estensione, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 700 €/mq, a un massimo di 900 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima (zona semi-centrale del Comune di Apricena), nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, e dalla situazione di comunione indivisa dello stesso bene, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 800,00 (Euro ottocento/00).

Il valore venale del bene pignorato incluso nel lotto N. 1, risulta quindi:

$$\text{mq } 478,25 \times \text{€/mq } 800,00 = \mathbf{€ 382.600,00}$$

Calcolo del valore della nuda proprietà.

Dati a disposizione:

- valore venale del bene = € 382.600,00;
- vincolo esistente sul bene = usufrutto vitalizio a favore di ===== Maria Carolina;
- dati usufruttuaria = ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 di anni 79;
- quota di nuda proprietà a favore della parte esecutata = 1/2

Considerata l'età della parte usufruttuaria (anni 79) compresa tra 79 e 82, si considera un coefficiente moltiplicativo della rendita annua pari al 25% per la determinazione della quota di usufrutto e del 75% per la determinazione della quota di nuda proprietà.

$$\text{valore della nuda proprietà} = \text{€ } 382.600,00 \times 0,75 = \text{€ } 286.950,00$$

$$\text{valore dell'usufrutto} = \text{€ } 382.600,00 \times 0,25 = \text{€ } 95650,00$$

Valore venale del lotto n. 1:

$$1/2 \text{ della nuda proprietà:} \qquad 1/2 \times \text{€ } 286.950,00 = \mathbf{€ 143.475,00}$$

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 1: € 143.475,00

(euro centoquarantatremilaquattrocento settantacinque/00).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.1: € 143.500,00

(Euro Centoquarantatremilacinquecento/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 2

L'immobile incluso nel lotto n. 2, è costituito da: ***nuda proprietà immobiliare della quota di ½ indivisa di “locale adibito a depo sito - autorimessa sito in Apricena (FG), via Principessa Jolanda, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 4720 sub. 20, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 232 - Rendita Catastale € 694,94 – ubicazione catastale, via Principessa Jolanda P.S1”.***
Intestatari: ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 usufrutto per 1/1, ===== Giovanna nata ad Apricena il 28/01/1959 nuda proprietà per 1/3 ===== nato ad Apricena il ===== nuda proprietà per 1/2

I confini del locale a piano interrato sono a Nord con via Gramsci, a Sud con via Principessa Jolanda, a Est con via Montegrappa, a Ovest con corsia di manovra condominiale, salvo altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'ampio locale è ubicato a piano interrato di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, e risulta occupato allo stato attuale dagli intestatari.

L'accesso al locale avviene dalla strada pubblica via Principessa Jolanda tramite rampa condominiale attraverso n. 2 ampie aperture dotate di porte basculanti comunicanti con la corsia di manovra condominiale.

L'immobile è anche dotato di collegamento al piano terra costituito da locale commerciale e inserito nel lotto n. 1, attraverso n. 2 scale al finito che dovranno essere chiuse in caso di vendita separata dei due lotti. In particolare la sua ubicazione è sottostante l'immobile inserito nel lotto n. 1.

Il locale è illuminato artificialmente da plafoniere ad alimentazione elettrica.

Il pavimento è del tipo commerciale in cemento a scaglie di marmo. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati al civile e sono allo stato finito.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in cemento armato con elementi portanti verticali ed orizzontali costituiti da pilastri e travi in c.a., mentre gli orizzontamenti sono rappresentati da solai piani in latero cemento.

Le rifiniture possono essere in genere considerate sufficienti in base alla destinazione del locale e comunque possono essere considerate allo stato finito.

Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento.

Per quanto la conformità alla normativa vigente degli impianti in genere e della stessa autorimessa, non sono stati rintracciata dai sopralluoghi fatti in sito.

L'altezza interna netta di interpiano è di circa mt 3,40.

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

LOTTO N. 2: Deposito - Autorimessa F. 39, p.lla 4720 sub. 20

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO INTERRATO				
Locale	286,38	299,92	1,00	299,92
Totale	mq 286,38	mq 299,92		mq 299,92

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti sia per quanto riguarda la situazione interna che esterna inerente le parti condominiali.

L'immobile inserito nell'unico lotto, da quanto a conoscenza, non ha dotazioni condominiali particolari, se non quelle derivanti dai diritti sulla copertura.

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

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep. 170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep. 656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a favore del creditore procedente.
- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei

seguenti oneri e vincoli, si riporta per ogni punto, la risposta:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

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

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

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

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

Da quanto a conoscenza, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

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

- *Esistenza di un usufrutto;*

L'immobile è gravato da usufrutto vitalizio a favore della madre della parte esecutata, sig.ra ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934.

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

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico delle parti debtrici aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

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

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

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

- difformità catastali;

la piantina catastale presente negli archivi del catasto e associata ai dati catastali del bene locale autorimessa a P.S1, è erroneamente quella di un appartamento ubicato all'interno dello stesso stabile condominiale a P.1°.

Attraverso istanza del 13/08/2012, prot. 198257, all'Agenzia del Territorio, il sottoscritto CTU, provvedeva a richiedere l'allineamento della banca cartografica del bene immobile inserito nel lotto n. 2.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Da quanto potuto sapere in fase di sopralluogo, le spese condominiali ordinarie medie mensili, si aggirano intorno a circa € 80,00.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

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

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

- eventuali cause in corso;

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

STIMA DEL BENE LOTTO N. 2

Per poter effettuare una giusta valutazione dell'immobile inserito nel lotto n. 2, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale del bene pignorato, il suo posizionamento nel contesto del Comune di Apricena, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

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

LOTTO N. 2: nuda proprietà immobiliare della quota di $\frac{1}{2}$ indivisa di "locale adibito a deposito - autorimessa sito in Apricena (FG), via Principessa Jolanda, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 4720 sub. 20, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 232 - Rendita Catastale € 694,94 – ubicazione catastale, via Principessa Jolanda P.S1".

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

Dopo aver determinato il probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è determinato il valore della nuda proprietà per la quota di 1/2.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una medio bassa richiesta di immobili di tale estensione, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 400 €/mq, a un massimo di 600 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima (zona semi - centrale del Comune di Apricena), nonché della situazione generale di manutenzione del

bene stesso e dalla proprietà indivisa, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 500,00 (Euro cinquecento/00).

Il valore venale del bene pignorato incluso nel lotto N. 2, risulta quindi:

$$\text{mq } 299,92 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 149.960,00$$

Calcolo del valore della nuda proprietà.

Dati a disposizione:

- valore venale del bene = € 149.960,00;
- vincolo esistente sul bene = usufrutto vitalizio a favore di ===== Maria Carolina;
- dati usufruttuaria = ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 di anni 79;
- quota di nuda proprietà a favore della parte eseguita = 1/2

Considerata l'età della parte usufruttuaria (anni 79) compresa tra 79 e 82, si considera un coefficiente moltiplicativo della rendita annua pari al 25% per la determinazione della quota di usufrutto, e del 75% per la determinazione della quota di nuda proprietà.

$$\text{valore della nuda proprietà} = \text{€ } 149.960,00 \times 0,75 = \text{€ } 112.470,00$$

$$\text{valore dell'usufrutto} = \text{€ } 149.960,00 \times 0,25 = \text{€ } 37.490,00$$

Valore venale del lotto n. 2:

$$1/2 \text{ della nuda proprietà: } \quad 1/2 \times \text{€ } 112.470,00 = \text{€ } 56.235,00$$

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 2: € 56.235,00

(euro cinquantaseimiladuecentotrentacinque/00).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.2: € 56.300,00

(Euro Cinquantaseimilatrecento/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 3

Gli immobili inclusi nel lotto n. 3, sono costituiti da: ***piena proprietà immobiliare di “1) appartamento per civile abitazione sito in Apricena (FG), via ===== n. 4, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 302,13 – ubicazione catastale, via ===== n. 4, P.1°e 2) locale adibito a garage sito in Apricena (FG), via ===== n. 6, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 693 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza 2 vani - Rendita Catastale € 123,95 – ubicazione catastale, via ===== n. 6, P.T.”.***

I confini dei due beni sono a Nord con via =====, a Est con proprietà Scamazza, a Ovest con proprietà =====, salvo altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento a piano primo, è ubicato in un fabbricato di maggior consistenza di vecchia costruzione, e risulta allo stato attuale in uno stato di abbandono.

L'accesso avviene da portoncino a piano terra su via ===== n. 4 da cui, tramite una scalinata indipendente, si accede a piano primo dove è ubicato l'appartamento. In particolare vi è un disimpegno da cui si accede ai diversi vani formati da n. 2 wc, e da n. 3 camere. La cucina è dotata di balcone con affaccio su via =====, mentre la camera da letto matrimoniale è dotata di un balconcino con affaccio su cortile interno.

Dal vano adibito a Wc sul lato prospiciente via =====, si accede (tramite una scalinata al grezzo) al vano tecnico di sottotetto completamente abbandonato e al rustico.

I vani risultano ben illuminati da finestre e porte balconi. Gli impianti pur se esistenti, non sono dotati di certificazione alla normativa vigente e comunque necessitano di revisione generale.

Il pavimento è misto, in parte del tipo commerciale in cemento a scaglie di marmo, in parte in pietra naturale, in parte in ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati

e tinteggiati al civile e sono allo stato finito anche se in condizioni scarse.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in muratura con elementi portanti verticali costituiti da setti murari, mentre gli orizzontamenti sono rappresentati in parte da solai piani e in parte da solaio a volte.

Le rifiniture possono essere in genere essere considerate scarse e con necessità di un loro rifacimento.

L'altezza interna netta di interpiano è di circa mt 2,94 per la parte costituita da solai piani e di mt 4,40 per la parte costituita da solai a volte.

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

LOTTO N.3: Appartamento F. 39, p.IIa 693 sub. 4

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO PRIMO				
Vano scala + Wc	12,40	15,00	1,00	15,00
Cucina	19,49	22,25	1,00	22,25
Dis. 1	11,85	14,00	1,00	14,00
Dis. 2	7,54	9,39	1,00	9,39
Wc	3,73	5,50	1,00	5,50
Letto M.	24,40	27,45	1,00	27,45
Camera	11,82	13,34	1,00	13,34
Balcone		2,01	0,40	0,80
Totale	mq 91,23	mq 108,94		mq 107,73

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono scarse sia per quanto riguarda la situazione interna che esterna inerente la facciata sulla strada pubblica.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE A PIANO TERRA

Il locale a piano terra inserito nel lotto n. 3, è ubicato in un fabbricato di maggior consistenza di vecchia costruzione, e risulta sottostante all'appartamento di cui sopra.

L'accesso avviene sia tramite serranda in acciaio da via ===== civico n. 6 e sia da una porta interna dall'androne di piano terra dell'appartamento inserito nel lotto n. 5 che dovrà essere chiusa a seguito della eventuale vendita separata dei due lotti.

Il locale ha forma rettangolare ed è dotato anche di piccolo wc.

L'impianto elettrico pur se esistente e funzionante, non è dotato di certificazione alla normativa vigente.

Il pavimento è in ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile e sono allo stato finito.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in muratura con elementi portanti verticali costituiti da setti murari. Il solaio del locale è orizzontale, formato da profilati di acciaio e voltine di mattoni.

Le rifiniture possono essere in genere essere considerate sufficienti in base alla destinazione d'uso del locale il quale viene utilizzato come garage – deposito dagli intestatari.

L'altezza interna netta di interpiano è di circa mt 4,80.

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

superficie commerciale stessa. In questo caso si considera un vano unico.

LOTTO N.3: Locale a Piano Terra F. 39, p.IIa 693 sub. 5

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO TERRA				
Locale	66,92	73,75	1,00	73,75
Totale	mq 66,92	mq 73,75		mq 73,75

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti sia per quanto riguarda la situazione interna che esterna inerente la facciata sulla strada pubblica.

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

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Lucera il 30/01/2007 al n. 994 R.G. e n. 144 R.P. a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. per € 230.000 a garanzia di mutuo di € 135.000.
- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep. 170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep.

656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a favore del creditore precedente.

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente.

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

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

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

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

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

Da quanto a conoscenza, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

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

- *Esistenza di un usufrutto;*

L'immobile non è gravato da usufrutto.

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

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico delle parti debtrici aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore dei creditori che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

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

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

non vi sono difformità urbanistico – edilizie sugli immobili pignorati.

- difformità catastali;

Vi sono delle piccole difformità catastali inerente principalmente la ubicazione di tramezzature interne non riportate sulla planimetria che risulta quella ancora dell'impianto (1940). Il sottoscritto non ha ritenuto di dover aggravare di ulteriori costi la procedura con l'aggiornamento della piantina catastale in quanto comunque i beni sono ben determinati.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

non esistono spese di gestione condominiale.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

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

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

- eventuali cause in corso;

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

STIMA DEL BENE LOTTO N. 3

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili inseriti nel lotto n. 3, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale dei beni pignorati, il loro posizionamento nel contesto del Comune di Apricena, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

In particolare, come detto già in precedenza, i beni pignorati inseriti nel lotto n. 3, sono rappresentati da:

LOTTO N. 3: piena proprietà immobiliare di "1) appartamento per civile abitazione sito in Apricena (FG), via ===== n. 4, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 302,13 – ubicazione catastale, via ===== n. 4, P.1° e 2) locale adibito a garage sito in Apricena (FG), via ===== n. 6, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 693 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza 2 vani - Rendita Catastale € 123,95 – ubicazione catastale, via ===== n.

6, P.T.”.

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

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una medio bassa richiesta di immobili di tali caratteristiche, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 600 €/mq, a un massimo di 900 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima (zona centrale del Comune di Apricena), nonché della situazione generale di manutenzione dei beni stessi, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 700,00 (Euro settecento/00) per l'appartamento di piano primo e di €/mq 800,00 (Euro ottocento/00) per il locale di piano terra.

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 3, risulta quindi:

$$\text{mq } 107,73 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 75.411,00 \text{ - per l'appartamento a P.1}^\circ$$

$$\text{mq } 73,75 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 59.000,00 \text{ - per il locale a P.T.}$$

Valore venale del lotto n. 3:

$$\text{€ } 75.411,00 + 59.000,00 = \text{€ } 134.411,00$$

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 3: € 134.411,00

(euro centotrentaquattromilaquattrocentoundici/00).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.3: € 134.400,00

(Euro Centotrentaquattromilaquattrocento/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 4

Gli immobili inclusi nel lotto n. 4, sono costituiti da: ***nuda proprietà immobiliare di “1) locale piano terra sito in Apricena (FG), corso ===== n. 45, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 694 sub. 4, cat. A/6, classe 4, consistenza vani 1 - Rendita Catastale € 61,97 – ubicazione catastale, corso ===== n. 45 P.T e “2) locale piano terra sito in Apricena (FG), corso ===== n. 47, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIa 694 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza vani 1 - Rendita Catastale € 61,97 – ubicazione catastale, corso ===== n. 47 P.T ”.***

I confini dei locali a piano terra sono a Sud con via =====, a Est con corso =====, a Ovest con proprietà =====, salvo altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili inseriti nel lotto n. 4, anche se rappresentati da due diverse particelle, sono in realtà costituiti da un'unica entità immobiliare ubicata a piano terra di un fabbricato condominiale di maggior consistenza di vecchia costruzione, e risulta occupata allo stato attuale dalla società Pantaleo Assicurazioni s.n.c. (P.I.: 03789660713) in forza di contratto di locazione ad uso commerciale registrato a S. Severo (FG) il 04/01/2012 al n. 20 con scadenza 23/10/2017 (6 anni) rinnovabile per la stessa durata (6 anni). Il canone mensile indicato è di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00).

L'immobile è formato da due vani e servizi, comunicanti tra di loro tramite porta interna. L'accesso avviene dalla strada pubblica corso ===== nn. 45 e 47 tramite n. 2 porte vetrate in alluminio anodizzato.

Il pavimento è del tipo gres porcellanato. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati al civile e sono allo stato finito.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in muratura con elementi portanti verticali costituiti da setti murari, mentre gli orizzontamenti sono

rappresentati da solai a volta.

Le rifiniture possono essere in genere considerate sufficienti in base alla destinazione reale del locale e comunque possono essere considerate allo stato finito.

Per quanto la conformità alla normativa vigente degli impianti in genere, non è stata rintracciata dai sopralluoghi fatti in sito.

L'altezza massima interna netta di interpiano è di circa mt 4,30 anche se vi è una controsoffittatura a circa mt 3,00 da terra.

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

LOTTO N. 4: Locali F. 39, p.IIa 694 sub. 4 e sub. 5

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO TERRA				
Locale civico n. 47	26,85	31,16	1,00	31,16
Locale civico n. 45	27,30	32,77	1,00	32,77
Totale	mq 54,15	mq 63,93		mq 63,93

Le condizioni di manutenzione degli immobili sono sufficienti sia per quanto riguarda la situazione interna che esterna inerente le parti condominiali.

Gli immobili inseriti nel lotto n. 4, da quanto a conoscenza, non hanno dotazioni condominiali particolari, se non quelle derivanti dai diritti sulla copertura.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella

rintracciata dal sottoscritto CTU, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni se non quelli già indicati in precedenza e riportati di seguito:

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep. 170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep. 656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a favore del creditore procedente.
- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente.

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

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

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

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

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

Da quanto a conoscenza, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

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

- *Esistenza di un usufrutto;*

L'immobile è gravato da usufrutto vitalizio a favore della madre della parte esecutata, sig.ra ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934.

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

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico delle parti debtrici aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore dei creditori che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate e a favore dei creditori, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al

momento della vendita dell'immobile;

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

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

- difformità catastali;

le piantine catastali presenti negli archivi del catasto e associate ai dati catastali dei due locali, risalgono all'impianto meccanografico (1940 circa) e, in particolare, nella piantina di cui al F. 39 p.lla 694 sub. 5, è erroneamente indicata anche la planimetria del locale adiacente di cui al F. 39 p.lla 694 sub. 4. Ciò sta a dimostrare che i due locali sono stati da sempre fusi in un'unica entità funzionale. Inoltre, nelle piantine catastali, mancano le indicazioni dei due servizi igienici. Pur avendo riscontrato tali difformità catastali, il sottoscritto non le ha ritenute tali da giustificare una pratica di aggiornamento catastale in questa fase anche per non gravare la procedura di ulteriori spese.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Non esistono spese condominiali.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

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

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

- eventuali cause in corso;

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

STIMA DEL BENE LOTTO N. 4

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili inseriti nel lotto n. 4, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale del bene pignorato, il suo posizionamento nel contesto del Comune di Apricena, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

In particolare, come detto già in precedenza, i beni pignorati inseriti nel lotto n. 4, sono rappresentati da:

LOTTO N. 4: nuda proprietà immobiliare di “1) locale piano terra sito in Apricena (FG), corso ===== n. 45, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIIa 694 sub. 4, cat. A/6, classe 4, consistenza vani 1 - Rendita Catastale € 61,97 – ubicazione catastale, corso ===== n. 45 P.T e “2) locale piano terra sito in Apricena (FG), corso ===== n. 47, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIIa 694 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza vani 1 - Rendita Catastale € 61,97 – ubicazione catastale, corso ===== n. 47 P.T ”.

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

Dopo aver determinato il probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è determinato il valore della nuda proprietà.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una medio bassa richiesta di immobili di tale estensione, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 900 €/mq, a un massimo di 1.100 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima (zona centrale del Comune di Apricena), nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 1.000,00 (Euro mille/00).

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 4, risulta quindi:

$$\text{mq } 63,93 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } \mathbf{60.733,50}$$

Calcolo del valore della nuda proprietà.

Dati a disposizione:

- valore venale del bene = € 60.733,50;
- vincolo esistente sul bene = usufrutto vitalizio a favore di ===== Maria Carolina;
- dati usufruttuaria = ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 di anni 79;
- quota di nuda proprietà a favore della parte esecutata = 1/1

Considerata l'età della parte usufruttuaria (anni 79) compresa tra 79 e 82, si considera un coefficiente moltiplicativo della rendita annua pari al 25% per la determinazione della quota di usufrutto, e del 75% per la determinazione della quota di nuda proprietà.

$$\text{valore della nuda proprietà} = \text{€ } 60.733,50 \times 0,75 = \text{€ } 45.550,12$$

$$\text{valore dell'usufrutto} = \text{€ } 63.930,00 \times 0,25 = \text{€ } 15.183,37$$

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 4: € 45.550,12

(euro quarantacinquemilacinquecentocinquanta/12).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N. 4: € 45.500,00

(Euro Quarantacinquemilacinquecento/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 5

Gli immobili inclusi nel lotto n. 5, sono costituiti da: ***nuda proprietà immobiliare di “fabbricato adibito a civile abitazione sito in Apricena (FG), via ===== n. 8, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIIa 694 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5 - Rendita Catastale € 520,33 – ubicazione catastale, via ===== n. 8 P.T-1-S1”.***

I confini dell'immobile sono a Nord con via =====, a Est con proprietà =====, a Ovest con corso =====, salvo altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile inserito nel lotto n. 5, è costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione in stabile di maggior consistenza con ingresso a piano terra da via ===== n. 8 tramite ampio portone a cui si accede ad un androne dove trova ubicazione la scalinata per l'accesso a piano primo e una scalinata, nel sottoscala, per l'accesso alla cantina.

Il fabbricato di maggior consistenza dove è ubicato l'immobile inserito nel lotto n. 5, è di vecchia costruzione e risulta occupato dalla sig.ra ===== Maria Carolina (genitore dell'esecutato) in qualità di usufruttuaria.

L'immobile è formato da ampio androne a piano terra, da una cucina pranzo, salotto, camera da letto matrimoniale e n. 2 Wc a piano primo, da una piano seminterrato adibito a cantina a cui si accede dal sottoscala, oltre al vano tecnico a piano sottotetto a cui si accede da una botola ubicata nel Wc principale a piano primo.

Il pavimento del piano terra e piano primo sono in pietra naturale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati al civile e sono allo stato finito.

La cantina è dotata di pavimentazione in gres; le pareti e il soffitto sono intonacati al civile ma le rifiniture sono interessate da forte presenza di umidità che determina dei distacchi ed effluorescenze tipiche dei piani interrati non isolati.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in muratura con

elementi portanti verticali costituiti da setti murari, mentre gli orizzontamenti sono rappresentati da solai a volta e piani.

Le rifiniture possono essere in genere considerate sufficienti in base alla destinazione d'uso dell'immobile e comunque possono essere considerate allo stato finito.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti rappresentati da termosifoni.

Per quanto riguarda la conformità alla normativa vigente degli impianti in genere, non è stata rintracciata dai sopralluoghi fatti in sito.

L'altezza massima interna netta di piano terra è di circa mt 4,30 , l'altezza massima del piano cantina è di circa mt 2,90.

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

LOTTO N. 5: Locali F. 39, p.lla 694 sub. 6

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Androne P.T.	31,84	37,35	1,00	37,35
Cucina P.1°	12,85	15,53	1,00	15,53
Salotto P.1°	27,20	31,53	1,00	31,53
L.M. + Wc P.1°	28,20	32,60	1,00	32,60
Wc P.1°	8,32	10,79	1,00	10,79
Balconi P.1°		7,38	0,40	2,95
Cantina P.S1.	76,57	87,32	0,20	17,46
Totale	mq 184,98	mq 222,50		mq 148,21

Le condizioni di manutenzione degli immobili sono sufficienti sia per quanto riguarda la situazione interna che esterna inerente le parti condominiali.

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

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep. 170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep. 656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a favore del creditore procedente.
- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in

ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta per ogni punto, la risposta:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

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

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

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

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

Da quanto a conoscenza, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

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

- *Esistenza di un usufrutto;*

L'immobile è gravato da usufrutto vitalizio a favore della madre della parte esecutata, sig.ra ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934.

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

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico delle parti debtrici aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore dei creditori che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

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

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

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

- difformità catastali;

non vi sono difformità sostanziali della situazione reale rispetto alla situazione riportata sulle piantine catastali che sono quelle all'impianto meccanografico (1940 circa).

Pur avendo riscontrato piccole difformità catastali, il sottoscritto non le ha ritenute tali da giustificare una pratica di aggiornamento catastale in questa fase anche per non gravare la procedura di ulteriori spese.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Non esistono spese condominiali.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

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

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

- eventuali cause in corso;

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

STIMA DEL BENE LOTTO N. 5

Per poter effettuare una giusta valutazione dell'immobile inserito nel lotto n. 5, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale del bene pignorato, il suo posizionamento nel contesto del Comune di Apricena, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

In particolare, come detto già in precedenza, il bene pignorato inserito nel lotto n. 5, è rappresentato da:

LOTTO N. 5: nuda proprietà immobiliare di “fabbricato adibito a civile abitazione sito in Apricena (FG), via ===== n. 8, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 694 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5 - Rendita Catastale € 520,33 – ubicazione catastale, via ===== n. 8 P.T-1-S1”.

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

Dopo aver determinato il probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è determinato il valore della nuda proprietà.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una medio bassa richiesta di immobili di tale tipologia, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 800 €/mq, a un massimo di 1.000 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima (zona centrale del Comune di Apricena), nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale

di €/mq 900,00 (Euro novecento/00).

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 5, risulta quindi:

$$\text{mq } 148,21 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 133.389,00$$

Calcolo del valore della nuda proprietà.

Dati a disposizione:

- valore venale del bene = € 133.389,00;
- vincolo esistente sul bene = usufrutto vitalizio a favore di ===== Maria Carolina;
- dati usufruttuaria = ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 di anni 79;
- quota di nuda proprietà a favore della parte esecutata = 1/1

Considerata l'età della parte usufruttuaria (anni 79) compresa tra 79 e 82, si considera un coefficiente moltiplicativo della rendita annua pari al 25% per la determinazione della quota di usufrutto, e del 75% per la determinazione della quota di nuda proprietà.

$$\text{valore della nuda proprietà} = \text{€ } 133.389,00 \times 0,75 = \text{€ } 100.041,75$$

$$\text{valore dell'usufrutto} = \text{€ } 133.389,00 \times 0,25 = \text{€ } 33347,25$$

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 5: € 100.041,75

(euro centomilaquarantuno/75).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.5: € 100.000,00

(Euro Centomila/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 6

Gli immobili inclusi nel lotto n. 6, sono costituiti da:

1) nuda proprietà immobiliare di terreni agricoli e fabbricati siti in agro di Apricena (FG) località S. Trifone, così individuati:

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 258, porz. AA qualità Seminativo classe 2 sup. ha 0.26.38 reddito dominicale € 16,35 - reddito agrario € 8,17, e porz. AB qualità Uliveto Vigneto classe 1 sup. ha 0.15.32, reddito dominicale € 12,66 - reddito agrario € 8,70;

- fabbricato al F. 49, p.IIa 259, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 60, rendita € 210,71;

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 33, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.90, reddito dominicale € 12,95 - reddito agrario € 6,48;

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 59, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.44.50, reddito dominicale € 27,58 - reddito agrario € 13,79;

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 60, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.20, reddito dominicale € 12,52 - reddito agrario € 6,26;

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 61, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.42.50, reddito dominicale € 26,34 - reddito agrario € 13,17;

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 62, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.30, reddito dominicale € 12,58 - reddito agrario € 6,29;

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 64, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.20, reddito dominicale € 12,52 - reddito agrario € 6,26;

- terreno agricolo al F. 49, p.IIa 65, porz. AA qualità Seminativo classe 2 sup. ha 0.21.00 reddito dominicale € 13,01 - reddito agrario € 6,51, e porz. AB qualità Uliveto Vigneto classe 1 sup. ha 0.20.10, reddito dominicale € 16,61 - reddito agrario € 11,42;

2) proprietà della quota indivisa di ½ di terreni agricoli siti in agro di Apricena

(FG) località S. Trifone, così individuati:

- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 145, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.23.30, reddito dominicale € 14,44 - reddito agrario € 7,22;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 35, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.81.70, reddito dominicale € 50,63 - reddito agrario € 25,32;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 9, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 1.82.40, reddito dominicale € 113,04 - reddito agrario € 56,52;**

I beni inclusi nel lotto n. 6, sono quindi costituiti da terreni agricoli ubicati in agro di Apricena, località S. Trifone e da un piccolo fabbricato abbandonato accatastato come deposito, ubicato nella stessa zona dove insiste la maggiore estensione dei terreni pignorati.

I terreni sono formati da un primo blocco di particelle (p.IIe 33, 60, 62, 64, 35, 65, 258, 61, 59 e 259 fabbricato) tutte confinanti tra di loro (dove insiste anche il piccolo fabbricato) della estensione totale di ha 3.33.10 confinanti a Nord – Nord Est con autostrada A14 e a Sud – Sud Ovest con vecchia Ferrovia, salvo altri.

Dall'altro lato dall'autostrada in corrispondenza della p.IIa 35, è ubicata la particella 145 della estensione di ha 0.23.30 confinante a Nord – Nord Est con Stradina interpodereale e a Sud – Sud Ovest con Autostrada A14, salvo altri.

A poca distanza verso Nord - Nord Ovest, è ubicata l'ultima particella n. 9 della estensione di ha 1.82.40 confinante a Nord – Nord Ovest con proprietà Autostrade S.p.A. verso la strada Apricena – S. Paolo, a Sud – Sud Ovest con proprietà Tedesco, a Est con proprietà Bevere, salvo altri.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

I terreni inseriti nel lotto n. 6, sono costituiti da terreni agricoli per una estensione totale di ha 5.3880 di cui ha 5.03.38 seminativi e ha 0.35.42 uliveto, oltre ad

un piccolo fabbricato in muratura abbandonato della superficie lorda di circa mq 70.

I terreni sono tutti confinanti tra di loro ad eccezione della p.lla 9 della estensione di ha 1.82.40 ubicata a poca distanza e della p.lla 145 della estensione di ha 0.23.30 che si trova sempre a poca distanza ma dall'altra parte dell'autostrada.

I terreni sono tutti pianeggianti e sono caratterizzati da terreno di medio impasto di buona produttività. Inoltre vi è la presenza a poca distanza di bocchette per l'irrigazione fornita dal Consorzio di bonifica.

L'accesso avviene dalla strada Apricena - S. Paolo che collegava la vecchia stazione ferroviaria, tramite una stradina interpodereale che costeggia la vecchia strada ferrata ormai in disuso.

Il fabbricato esistente individuato dalla p.lla 259, ha struttura portante in tufo con copertura a terrazzo, ed è completamente privo di rifiniture interne ed esterne. E' completamente abbandonato come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata.

Le p.lle 35, 145 e 9, adibite a seminativo, per una estensione totale di ha 2.87.40, sono in proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ alla parte eseguita in quanto acquistate in comunione legale dei beni; tutte le altre particelle per una estensione totale di ha 2.51.40 compreso il piccolo fabbricato abbandonato, sono in nuda proprietà.

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

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep.

170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep. 656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a favore del creditore procedente.
- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..
- Gli immobili di cui ai punti nn. 11, 12, 15, 17 e 20, sono gravati da servitù di acquedotto trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 06/05/1999 ai n. 3784 R.G. e n. 3035 R.P. a favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO.
- Gli immobili di cui ai punti nn. 10 e 14, sono gravati da servitù di acquedotto trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 06/05/1999 ai n. 3785 R.G. e n. 3036 R.P. a favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente tranne che per le servitù ovviamente.

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre*

trascrizioni;

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

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

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

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

Da quanto a conoscenza, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

Da quanto a conoscenza del sottoscritto CTU, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale che gravano sul bene.

- *Esistenza di un usufrutto;*

Come sopra indicato, alcuni immobili inseriti nel lotto, sono gravati da usufrutto vitalizio a favore della madre della parte esecutata, sig.ra ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934.

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

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico delle parti debtrici aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore dei creditori che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate e a favore dei creditori, che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al

momento della vendita dell'immobile;

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

non è stato rintracciata alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione del fabbricato abbandonato individuato dalla p.lla 259.

- difformità catastali;

non vi sono difformità catastali.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Non esistono spese condominiali.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Non esistono.

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

Non esistono.

- eventuali cause in corso;

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

STIMA DEL BENE LOTTO N. 6

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili inseriti nel lotto n. 6, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario ad ettaro. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale dei beni pignorati, il loro posizionamento nel contesto dell'agro del Comune di Apricena, oltre ovviamente alla produttività dei terreni da quanto potuto riscontrare in fase di sopralluogo e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

In particolare, come detto già in precedenza, i beni pignorati inseriti nel lotto n. 6, sono

rappresentati da:

LOTTO N. 6:

1) nuda proprietà immobiliare di terreni agricoli e fabbricati siti in agro di Apricena (FG) località S. Trifone, così individuati:

- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 258, porz. AA qualità Seminativo classe 2 sup. ha 0.26.38 reddito dominicale € 16,35 - reddito agrario € 8,17, e porz. AB qualità Uliveto Vigneto classe 1 sup. ha 0.15.32, reddito dominicale € 12,66 - reddito agrario € 8,70;**
- **fabbricato al F. 49, p.IIa 259, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 60, rendita € 210,71;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 33, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.90, reddito dominicale € 12,95 - reddito agrario € 6,48;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 59, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.44.50, reddito dominicale € 27,58 - reddito agrario € 13,79;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 60, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.20, reddito dominicale € 12,52 - reddito agrario € 6,26;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 61, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.42.50, reddito dominicale € 26,34 - reddito agrario € 13,17;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 62, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.30, reddito dominicale € 12,58 - reddito agrario € 6,29;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 64, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.20.20, reddito dominicale € 12,52 - reddito agrario € 6,26;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 65, porz. AA qualità Seminativo classe 2 sup. ha 0.21.00 reddito dominicale € 13,01 - reddito agrario € 6,51, e porz. AB qualità Uliveto Vigneto classe 1 sup. ha 0.20.10, reddito dominicale € 16,61 - reddito agrario € 11,42;**

2) proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di terreni agricoli siti in agro di Apricena

(FG) località S. Trifone, così individuati:

- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 145, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.23.30, reddito dominicale € 14,44 - reddito agrario € 7,22;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 35, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 0.81.70, reddito dominicale € 50,63 - reddito agrario € 25,32;**
- **terreno agricolo al F. 49, p.IIa 9, qualità Seminativo classe 2, sup. ha 1.82.40, reddito dominicale € 113,04 - reddito agrario € 56,52;**

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

Dopo aver determinato il probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si è determinato il valore della nuda proprietà per quelli interessati.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una media richiesta di immobili di tale tipologia, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, varia in base alla ubicazione del bene, al grado di produttività e accessibilità, e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 17.000 €/ha, a un massimo di 20.000 €/ha, sia per i terreni seminativi che per quelli destinati ad uliveto.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima (zona vicina al Comune di Apricena), nonché della produttività dei terreni e della potenziale utilizzazione irrigua degli stessi, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie catastale di €/ha 19.000,00 (Euro diciannovemila/00).

Per quanto riguarda il piccolo fabbricato, considerato lo stato generale di abbandono, si è considerato un valore a corpo.

- Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 6 proprietà di ½ (terreni agricoli F. 39 p.IIe 35, 145 e 9), risulta quindi:

$$\text{ha } 2,8740 \times \text{€/ha } 19.000,00 = \text{€ } 54.606,00$$

valore della quota di $\frac{1}{2}$ = € 54.606,00 x 0,50 = € **27.303,00**

- Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 6 nuda proprietà (terreni agricoli F. 39 p.lle 59, 61, 258, 65, 33, 60, 62 e 64 e fabbricato p.lla 259), risulta quindi:

valore venale terreni - ha 2,5140 x €/ha 19.000,00 = € 47.766,00

valore venale fabbricato – a corpo = € 1.500,00

€ 49.266,00

Calcolo del valore della nuda proprietà.

Dati a disposizione:

- valore venale del bene = € 49.266,00;
- vincolo esistente sul bene = usufrutto vitalizio a favore di ===== Maria Carolina;
- dati usufruttuaria = ===== Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 di anni 79;
- quota di nuda proprietà a favore della parte esecutata = 1/1

Considerata l'età della parte usufruttuaria (anni 79) compresa tra 79 e 82, si considera un coefficiente moltiplicativo della rendita annua pari al 25% per la determinazione della quota di usufrutto, e del 75% per la determinazione della quota di nuda proprietà.

valore della nuda proprietà = € 49.266 x 0,75 = € **36.949,50**

valore dell'usufrutto = € 49.266 x 0,25 = € 12.316,50

Valore venale dei beni lotto n. 6 = € 27.303 + 36.949,50 = € 64.252,50

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 6: € 64.252,50

(euro sessantaquattromiladuecentociquantadue/50).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.6: € 64.500,00

(Euro Sessantaquattromilacinquecento/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 7

Gli immobili inclusi nel lotto n. 7, sono costituiti da: ***piena proprietà immobiliare di “1) appartamento per civile abitazione sito in Rodi Garganico (FG), via =====, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 1, p.IIa 1460 sub. 17, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani - Rendita Catastale € 392,51 – ubicazione catastale, via =====, P.1°; int. 12 e 2) locale adibito a garage sito in Rodi Garganico (FG), via =====, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 1, p.IIa 1460 sub. 34, cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq - Rendita Catastale € 56,40 – ubicazione catastale, via =====, P.1°; int. 12”.***

I confini dell'appartamento a piano primo sono a Nord Ovest con proprietà De Filippis Leonardo, a Piano Terra con eredi =====, a Nord est con giardino condominiale, salvo altri.

I confini del box a piano cantinato sono a Nord Ovest e Sud Ovest con area di manovra condominiale, ad Est con altro box, a Nord Est con terrapieno, salvo altri.

I due immobili risultano occupati allo stato attuale dal sig. TEDESCO Dante in forza di contratto di locazione registrato a S. Severo il 22/06/2011 al n. 3225 per la durata di anni 4 con decorrenza dal 13/06/2011 con rinnovo per altri 4 anni salvo disdetta. Il corrispettivo annuale indicato sul contratto è di € 1.000,00 (euro mille/00) per i primi due anni, € 2.000,00 (euro duemila/00) per il terzo e quarto anno, per gli eventuali altri anni a seguito di tacito rinnovo, sarà di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento inserito nel lotto n. 7, è ubicato a piano primo di un complesso residenziale di maggior consistenza a poca distanza dal mare in Rodi Garganico, località Lido del Sole, Condominio “Riviera del Sole”, realizzato alla fine degli anni 80.

L'immobile è formato da tre vani + corridoio e servizio igienico, oltre ad un balcone ed una veranda ubicata nella zona di ingresso dalla scalinata. L'accesso alla

stessa scalinata, avviene da giardino condominiale a piano terra confinante con la stradina condominiale carrabile alla quale si accede dalla strada pubblica via =====.

Il pavimento è del tipo gres ceramico. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati al civile e sono allo stato finito.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in c.a. mentre gli orizzontamenti sono rappresentati da solai piani del tipo latero cemento.

Le rifiniture possono essere in genere considerate sufficienti in base alla destinazione del locale e comunque possono essere considerate allo stato finito.

Per quanto riguarda la conformità alla normativa vigente degli impianti in genere, non è stata rintracciata dai sopralluoghi fatti in sito.

L'altezza massima interna netta di interpiano è di circa mt 2,65.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOX

Il Box inserito nel lotto n. 7, è ubicato a piano seminterrato dello stesso complesso residenziale dell'appartamento, località Lido del Sole, Condominio "Riviera del Sole", realizzato alla fine degli anni 80.

Il box ha accesso diretto dalla corsia di manovra condominiale alla quale a sua volta si accede tramite una rampa comune dalla stradina esterna condominiale.

Il pavimento è in battuto di cemento senza rifinitura. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati al civile e sono allo stato finito.

Il box non è attualmente servito da corrente elettrica.

L'altezza massima interna netta di interpiano è di circa mt 2,60.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed

indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa. In questo caso si considerano due vani.

LOTTO N. 7: Appartamento F. 1, p.Ila 1460 sub. 17

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
Appartamento PIANO PRIMO				
Sogg. Pranzo	20,36	23,12	1,00	23,12
Corridoio	5,78	6,69	1,00	6,69
Letto Matrimoniale	11,51	13,02	1,00	13,02
Letto	7,31	9,33	1,00	9,33
Wc	3,60	5,05	1,00	5,05
Veranda		11,67	0,40	4,67
Balcone		3,64	0,30	1,09
Box PIANO P.S1.				
box	13,00	14,44	0,40	5,78
Totale	mq 61,56	mq 86,96		mq 68,75

Le condizioni di manutenzione degli immobili sono sufficienti per quanto riguarda la situazione interna, mentre sono scarse le condizioni di manutenzione della facciata e in genere delle parti condominiali.

L'appartamento inserito nel lotto n. 7, da quanto a conoscenza, non ha dotazioni condominiali particolari, se non quelle derivanti dai diritti sulla copertura, sul giardino e sulla stradina condominiale.

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

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep. 170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep. 656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a favore del creditore procedente.
- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente.

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali

ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

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

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

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

Da quanto a conoscenza, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

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

- *Esistenza di un usufrutto;*

Gli immobili non sono gravati da usufrutto.

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

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore dei creditori che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

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

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

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

- difformità catastali;

non vi sono difformità catastali sostanziali sugli immobili pignorati.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Da quanto a conoscenza, le spese condominiali annuali medie, ammontano a circa € 350,00.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

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

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

- eventuali cause in corso;

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

STIMA DEL BENE LOTTO N. 7

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili inseriti nel lotto n. 7, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale del bene pignorato, il suo posizionamento nel contesto del Comune di Rodi Garganico località Lido del Sole (vicinanza mare) oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

In particolare, come detto già in precedenza, i beni pignorati inseriti nel lotto n. 7, sono rappresentati da:

LOTTO N. 7: piena proprietà immobiliare di "1) appartamento per civile

abitazione sito in Rodi Garganico (FG), via =====, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 1, p.IIIa 1460 sub. 17, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani - Rendita Catastale € 392,51 – ubicazione catastale, via =====, P.1° int. 12 e 2) locale adibito a garage sito in Rodi Garganico (FG), via =====, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al F. 1, p.IIIa 1460 sub. 34, cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq - Rendita Catastale € 56,40 – ubicazione catastale, via =====, P.1° int. 12”.

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

Dopo aver determinato il probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è determinato il valore della nuda proprietà.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una media richiesta di immobili di tale estensione e caratteristiche, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 1.300 €/mq, a un massimo di 1.700 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima (zona vicinanza mare del Comune di Rodi Garganico località Lido del Sole), nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, e soprattutto dallo stato di occupazione, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 1.300,00 (Euro millettrecento/00).

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 7, risulta quindi:

$$\text{mq } 68,75 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } \mathbf{89.375,00}$$

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 7: € 89.375,00

(euro ottantanovemilatrecentosettantacinque/00).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.7: € 89.300,00

(Euro Ottantanovemilatrecento/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 8

Gli immobili inclusi nel lotto n. 8, sono costituiti da: **proprietà immobiliare della quota di ½ indivisa di “1) terreno agricolo adibito a posto macchina sito in Peschici (FG), c.da Difesa Pastore, nel vigente Catasto Terreni del Comune di Peschici al F. 6, p.lla 116, seminativo classe 3, ha 0.00.10, R.D. € 0,03 e R.A. € 0,02 e 2) appartamento per civile abitazione sito in Peschici (FG), c.da Difesa Pastore, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al F. 6, p.lla 20 sub. 4, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 255,65 – ubicazione catastale, località Difesa Pastore, P.T., int. 4”.**

I confini dell'appartamento a piano terra sono a Nord con proprietà eredi Stoppa Ermanno, a sud con strada condominiale, a est con corte condominiale, salvo altri.

Il posto macchina confina a nord con strada condominiale, a sud con terrapieno e a est ed ovest con altri posti macchina, salvo altri.

Gli immobili inseriti nel lotto n. 8, ubicati nel villaggio turistico “valle Scinni”, risultano in uso alle parti intestatarie.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento inserito nel lotto n. 8, è rappresentato di fatto dal classico appartamento per le vacanze, ubicato a piano terra di un fabbricato condominiale di maggior consistenza di vecchia costruzione, e risulta in uso allo stato attuale dalle parti proprietarie (debitore esecutato ===== e la coniuge =====).

L'immobile è formato da quattro piccoli vani e n. 2 wc, oltre ad una verandina confinante con una zona condominiale e da una corte a confine con la strada condominiale. L'accesso avviene sia dalla strada condominiale tramite una piccola gradinata dalla corte, e sia dalla zona condominiale dalla verandina.

Il pavimento è in ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiato al civile e sono allo stato finito.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, è in muratura con elementi portanti verticali costituiti da setti murari, mentre gli orizzontamenti sono rappresentati da solai piani in latero cemento.

Le rifiniture possono essere in genere considerate mediocri in base alla destinazione dell'immobile e comunque possono essere considerate allo stato finito.

Per quanto riguarda la conformità alla normativa vigente degli impianti in genere, non è stata rintracciata dai sopralluoghi fatti in sito.

L'altezza interna netta di interpiano è di circa mt 2,95.

Non esiste allaccio alla rete elettrica e all'acquedotto pugliese. In particolare l'alimentazione elettrica è mancante in quanto manca il contatore e quindi la fornitura che può essere facilmente ripristinata a seguito di istanza al gestore. L'alimentazione idrica interna non è collegata alla rete pubblica in quanto solo da poco tempo il villaggio turistico dove è ubicato l'immobile è servito (la vecchia alimentazione del villaggio avveniva da pozzi).

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

LOTTO N. 8: Appartamento F. 6, p.lla 20 sub. 4 + posto macchina F. 6 p.lla 116

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
APPARTAMENTO P.T.				
Letto 1	11,92	14,08	1,00	14,08
Wc1	2,03	2,51	1,00	2,51
Rip.	1,01	1,45	1,00	1,45
Pranzo	21,64	24,39	1,00	24,39

Cucinino	2,25	3,70	1,00	3,70
Letto 2	8,91	11,52	1,00	11,52
Wc2	3,59	4,37	1,00	4,37
Letto 3	6,66	9,27	1,00	9,27
Veranda		3,60	0,40	1,44
Corte		38,50	0,30	11,55
Posto macchina		10,00	0,30	3,00
Totale	mq 58,01	mq 123,39		mq 87,28

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono mediocri sia per quanto riguarda la situazione interna che esterna inerente sia le parti private che condominiali.

Gli immobili inseriti nel lotto n. 8, da quanto a conoscenza, hanno dotazioni condominiali particolari, come quelle derivanti dai diritti sulla copertura e dalle zone esterne comuni (strade e aree condominiali).

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

A. ISCRIZIONI

- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Lucera il 30/01/2007 al n. 994 R.G. e n. 144 R.P. a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.A. per € 230.000 a garanzia di mutuo di € 135.000.
- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono gravati da ipoteca giudiziale derivante da garanzia di un credito capitale di € 95.906,99 iscritta a Lucera il 30/06/2010 al n. 5308 R.G. e n. 712 R.P. a favore di Mercantile Leasing S.p.A., in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucera del 16/09/2009 rep. 170/2009.

B. TRASCRIZIONI

- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 19/08/2011 rep. 656/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16/11/2011 ai n. 9561 R.G. e n. 7352 R.P. a favore del creditore procedente.
- Gli immobili pignorati sono gravati da verbale di pignoramento del 29/11/2011 rep. 869/2011 ordinato dal Tribunale di Lucera, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 03/01/2012 ai n. 54 R.G. e n. 52 R.P. a favore di RELEASE S.p.A..

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, saranno ovviamente cancellati al momento dalla procedura stessa con la vendita dell'immobile relativamente.

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

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

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

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

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

Da quanto a conoscenza, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

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

- Esistenza di un usufrutto;

L'immobile non è gravato da usufrutto.

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

- iscrizioni;

non vi sono iscrizioni a carico delle parti debentrici aventi ad oggetto l'immobile pignorato se non quelle sopra elencate a favore dei creditori che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

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

- eventuali difformità urbanistico – edilizie;

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

- difformità catastali;

non vi sono difformità catastali sostanziali.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

Non è stato possibile avere questo dato.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Da quanto a conoscenza, esistono spese straordinarie già deliberate da pagare.

Da quanto a conoscenza le spese comprensive della parte di quota condominiale ammontano a circa € 5.000.

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

Vedi sopra.

- eventuali cause in corso;

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

STIMA DEL BENE LOTTO N. 8

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili inseriti nel lotto n. 8, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso attuale del bene pignorato, il suo posizionamento nel contesto del Comune di Peschici e del villaggio turistico, dalla vendita di una sola quota, oltre ovviamente allo stato di conservazione del bene sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne e dalla attuale richiesta di mercato di immobili simili.

In particolare, come detto già in precedenza, i beni pignorati inseriti nel lotto n. 8, sono rappresentati da:

LOTTO N. 8: proprietà immobiliare della quota di ½ indivisa di "1) terreno agricolo adibito a posto macchina sito in Peschici (FG), c.da Difesa Pastore, nel vigente Catasto Terreni del Comune di Peschici al F. 6, p.IIIa 116, seminativo classe 3, ha 0.00.10, R.D. € 0,03 e R.A. € 0,02 e 2) appartamento per civile abitazione sito in Peschici (FG), c.da Difesa Pastore, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al F. 6, p.IIIa 20 sub. 4, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 255,65 – ubicazione catastale, località Difesa Pastore, P.T., int. 4".

La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo

sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti elencati sopra.

Dopo aver determinato il probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è determinato il valore della nuda proprietà.

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una sufficiente richiesta di immobili di tale estensione e caratteristiche, utilizzati soprattutto a scopo casa vacanza nel periodo estivo, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 1.700 €/mq, a un massimo di 1.900 €/mq.

Pertanto tenuto conto della ubicazione effettiva del bene oggetto di stima (zona periferica del Comune di Peschici, villaggio Valle Scinni), nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 8, risulta quindi:

$$\frac{1}{2} \times \text{mq } 87,28 \times \text{€/mq } 1.800,00 = \frac{1}{2} \times \text{€ } 157.104,00 = \text{€ } 78.552,00$$

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 8: € 78.552,00

(euro settantottomilacinquecentocinquantadue/00).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.8: € 78.500,00

(Euro Settantottomilacinquecento/00)

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)

ELENCO ALLEGATI

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

Allegato n° 2 – Verbali di sopralluogo;

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

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

Allegato n° 5 – Copia atto di provenienza degli immobili pignorati;

Allegato n° 6 – Copia documentazione rintracciata ai Comuni di Apricena, Rodi Garganico
e Peschici;

Allegato n° 7 – Documentazione fotografica LOTTO N. 1;

Allegato n° 8 – Documentazione fotografica LOTTO N. 2;

Allegato n° 9 – Documentazione fotografica LOTTO N. 3;

Allegato n° 10 – Documentazione fotografica LOTTO N. 4;

Allegato n° 11 – Documentazione fotografica LOTTO N. 5;

Allegato n° 12 – Documentazione fotografica LOTTO N. 6;

Allegato n° 13 – Documentazione fotografica LOTTO N. 7;

Allegato n° 14 – Documentazione fotografica LOTTO N. 8;

Allegato n° 15 – Documentazione Conservatoria RR.II. di Lucera;

Allegato n° 16 – Attestato di Certificazione Energetica Lotto N. 1, 3, 4, 5, 7 e 8;

Allegato n° 17 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia alle parti.

Data, _____

IL PERITO

(Dott. Ing. Michele FESTA)