

Tribunale di Lucera (FG)

SEZIONE CIVILE

Al Sig. G.E. Dott. M. De Palma

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO n.89/09 R.G.E. al
procedimento esecutivo: Sig. DI GIOVINE Teodoro contro Sig.;

PREMESSO

- che il sottoscritto Arch. Rocco Vincenzo Pio PAIANO nato a Lucera il
08.11.1976 con studio professionale alla Via San Francesco n. 40 veniva
nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe in data 21.09.2009 e
prestava giuramento di rito lo stesso giorno;

- che venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

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

2. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita
ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione scritta a
mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al**

creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni

peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla

formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli

analiticamente sì da poterlo/li inserire nell'avviso di vendita (in

ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile

(tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione

dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati

catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come

specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice

ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del

frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla

verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed

edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la

coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò

che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive,

all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono

edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n.,

47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune

informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento

dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di

pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori

elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo 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.

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

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

- la **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato

ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento); indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

▪ i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito

	dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in	
	senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:	
	per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:	
	➤ domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che	
	stato) ed altre trascrizioni;	
	➤ atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;	
	➤ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa	
	coniugale al coniuge;	
	➤ altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri	
	reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al	
	coniuge, ecc);	
	➤ l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;	
	per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al	
	momento della vendita a cura e spese della procedura:	
	➤ iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di	
	pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero	
	dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece	
	(indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);	
	➤ per eventuali difformità urbanistico-Catastali;	
	➤ difformità urbanistico-edilizie;	
	➤ difformità Catastali;	
	altre informazioni per l'acquirente, concernenti:	
	➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese	
	condominiali ordinarie);	
	➤ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;	

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data della perizia;

➤ eventuali cause in corso;

▪ la **valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in

separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni

utilizzate per la stima, il valore al mq. e ed il valore totale; esponendo

altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non

eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v.

infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali

rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il

valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse

ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per

la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero

siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare,

trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla

legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso

e del termina previsto per la presentazione della domanda) ovvero

sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di

conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i

relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile

stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato

abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore

d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del

fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r 380/01);

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

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

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

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

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

7. **Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso**

prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione

dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo

occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla

relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.

8. **DEPOSITI** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima

dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia

epurata delle generalità del debitore.

9. **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori

precedenti 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.

10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per

rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano

particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle

parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici **l'attuale**

certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i

documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento

dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento**

all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non

già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni

relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti

che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a

pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento

concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a

rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

12. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.

13. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).

- che il G.E. fissava il deposito della relazione peritale almeno 45 giorni prima dell'udienza del 01.02.2010;

- che in data 25.09.2009, faceva richiesta delle planimetrie catastali presso l'U.T.E. di Foggia degli immobili oggetti di pignoramento ed otteneva copia

dei seguenti immobili così distinti:

o immobile sito in Lucera (FG) alla Via Eugenio Montale n. 19 terzo piano, interno 11, scala A, riportato catastalmente al foglio 78 part.

819 sub. 31 (all. n. 26);

o immobile sito in Lucera (FG) alla Via Eugenio Montale s.n.c. secondo piano sottostrada, interno 25, riportato catastalmente al foglio 78 part.

820 sub. 35 (all. n. 27);

- che in data 08.10.2009 hanno avuto inizio le operazioni peritali ma che non sono state portate a compimento in quanto il debitore non era presente suoi luoghi oggetto di causa (all. n.1 e 2);

- che in data 22.10.2009 faceva richiesta al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lucera (FG) della destinazione urbanistica del suolo su cui è stato costruito il fabbricato in cui sussistono gli immobili oggetto di valutazione, di C.E. o altra autorizzazione a costruire, di certificato di abitabilità e di eventuale D.I.A. in merito a lavori interni agli immobili (all. n.7);

- che in data 27.10.2009 faceva richiesta alla Dott.ssa Notaio Scrocco ed otteneva copia conforme dell'atto di compravendita degli immobili (all. n.8);

- che in data 05.11.2009 hanno avuto inizio le operazioni peritali, anche questa volta con esito negativo in quanto il debitore non era presente suoi luoghi interessati (all. n. 3 e 4);

- che in data 10.11.2009 (all n. 45) l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Lucera (FG) ha rilasciato copia della C.E. n. 3695 (all. n. 46) , Variante alla C.E. n. 3695 (all. n. 47) e certificato di agibilità (all. n. 48);

- che in data 28.11.2009 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso i

beni oggetto di causa (all. n. 5 e 6);

ciò premesso

il C.T.U esaminati gli atti ed i documenti del procedimento redige la seguente

RELAZIONE TECNICA

1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per consentire una più chiara lettura della documentazione prodotta dal creditore precedente si trascriveranno gli atti depositati seguendo la cronologia del fabbricato in cui sussistono i beni. Infatti si riporteranno tutte le trascrizioni a favore e contro del ventennio iniziando dai terreni su cui è stato realizzato l'intero fabbricato per terminare ai due beni oggetto di causa, distinti nei seguenti punti:

1. acquisto dei terreni riportati catastalmente al Foglio 78 part. 175, 186, 187, 347, 348 e 349 nel Comune di Lucera (FG) a favore della ditta COSTRUZIONE PITTA E FIGLI per la realizzazione del fabbricato denominato Condominio "Le Palme" (all.ti n.ri 11-12-13-14);
2. cessione gratuita al Comune di Lucera (FG) di aree riportate catastalmente al Foglio 78 part. 175, 186, 187, 347 e 625 ex 349 nel Comune di Lucera (FG) per la realizzazione di urbanizzazione primaria e secondaria (alln.15);
3. cessione di aree (terreni) riportati catastalmente al foglio 78 part. 175 e 186 del Comune di Lucera (FG) per la servitù di accesso e di transito alla Società IMMOBILIARE AEDES S.R.L. (all n.16);
4. regolamento di condominio a favore del CONDOMINIO LE PALME contro la ditta COSTRUZIONE PITTA E FIGLI (nel presente paragrafo dato che i dati relativi al regolamento di condominio riguarda tutte le 91 unità immobiliari distinte in abitazione A/3, stalle-scuderie-rimesse-

	autorimesse C/6 ed ente comune E, saranno riportate esclusivamente le	
	unità oggetto di ispezione contraddistinte catastalmente al Foglio 78 part.	
	819 sub 31 e part. 820 sub 35 mentre tra gli allegati sarà presente l'elenco	
	completo dell'ispezione ipotecaria fornita dalla parte procedente) (all. n.	
	17);	
	5. atto di compravendita dei beni riportati catastalmente al Foglio 78 part.	
	819 sub 31 cat A/3 e part. 820 sub 35 cat C/6 a favore di LAZZARO	
	Costantino e VADURRO Raffaella contro la ditta COSTRUZIONE	
	PITTA E FIGLI (all n.18);	
	6. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sui beni	
	seguenti (all. n. 19):	
	- bene sito alla Via Eugenio Montale n.19 in Lucera (FG), 3° piano,	
	interno 11, scala A riportato catastalmente al Foglio 78 part. 819, sub 31;	
	- bene sito alla Via Eugenio Montale n. s.n.c. in Lucera (FG), piano PS2,	
	interno 25, riportato catastalmente al Foglio 78 part. 820, sub 35;	
	7. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	
	sui beni seguenti (all. n.20):	
	- bene sito alla Via Eugenio Montale n.19 in Lucera (FG), 3° piano,	
	interno 11, scala A riportato catastalmente al Foglio 78 part. 819, sub 31;	
	- bene sito alla Via Eugenio Montale n. s.n.c. in Lucera (FG), piano PS2,	
	interno 25, riportato catastalmente al Foglio 78 part. 820, sub 35;	
	8. ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73	
	e successive modificazioni sui beni seguenti (all. n.21):	
	- bene sito alla Via Eugenio Montale n.19 in Lucera (FG), 3° piano,	
	interno 11, scala A riportato catastalmente al Foglio 78 part. 819, sub 31;	

	- bene sito alla Via Eugenio Montale n. s.n.c. in Lucera (FG), piano PS2, interno 25, riportato catastalmente al Foglio 78 part. 820, sub 35;	
	9. atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili così distinti	
	(all. n.22):	
	- bene sito alla Via Eugenio Montale n.19 in Lucera (FG), 3° piano, interno 11, scala A riportato catastalmente al Foglio 78 part. 819, sub 31;	
	- bene sito alla Via Eugenio Montale n. s.n.c. in Lucera (FG), piano PS2, interno 25, riportato catastalmente al Foglio 78 part. 820, sub 35.	
	PUNTO 1:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/04/1996 Registro Particolare 1915 Registro Generale 2340 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 18010 del 28/03/1996 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di terreno in Contrada Carmine Vecchio ricadente nel Comune di Lucera (FG) riportato catastalmente al Foglio 78 part. 175 a <i>FAVORE</i> di COSTRUZIONI NICOLA PITTA & FIGLI S.R.L. <i>CONTRO</i> D'ALESSIO Michele nato a Lucera (FG) il 04/04/1937 proprietario per 1/2 e SELVAGGIO Concetta nata a Lucera (FG) il 29/05/1940 proprietaria per 1/2; ▪ Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/1996 Registro Particolare 2152 Registro Generale 2640 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 18011 del 28/03/1996 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di terreno in Contrada Quatraro Vecchio ricadente nel Comune di Lucera (FG) riportato catastalmente al 	

	Foglio 78 part. 186 a <i>FAVORE</i> di COSTRUZIONI NICOLA PITTA & FIGLI S.R.L. <i>CONTRO</i> D’ALESSIO Maria Giovina nata a Lucera (FG) il 26/08/1933 proprietaria per 6/9; CETOLA Paolo nato a Lucera (FG) il 16/05/1969 proprietario per 1/9; CETOLA Maria Rosaria nata a Lucera (FG) il 04/10/1961 proprietaria per 1/9 e CETOLA Ciro Francesco nato a Lucera (FG) il 09/02/1965 proprietario per 1/9;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ispezione ipotecaria d’ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/04/2000 Registro Particolare 3188 Registro Generale 3871 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 27729 del 20/04/2000 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di terreno in Contrada Carmine Vecchio ricadente nel Comune di Lucera (FG) riportato catastalmente al Foglio 78 part. 187 a <i>FAVORE</i> di COSTRUZIONI NICOLA PITTA & FIGLI S.R.L. <i>CONTRO</i> POMPA Maria nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 24/10/1925 proprietaria per 1/1; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ispezione ipotecaria d’ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/1997 Registro Particolare 7852 Registro Generale 9519 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 21751 del 29/11/1997 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di terreni in Contrada Carmine Vecchio o Quatra ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati catastalmente al Foglio 78 part. lle 347-348-349 a <i>FAVORE</i> di COSTRUZIONI NICOLA PITTA & FIGLI S.R.L. <i>CONTRO</i> ASTRA S.R.L. di Lucera (FG) proprietaria per 1/1; 	
	PUNTO 2:	

o Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2001 Registro Particolare 3101 Registro Generale 3767 Pubblico Ufficiale DI BITONTO FRANCESCO Repertorio 50795 del 07/04/2001 – ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO di terreni (già mensionati in precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati catastalmente al **Foglio 78 part.ile 175-186-187-347-625 ex 349** a *FAVORE* del COMUNE DI LUCERA (FG) proprietaria per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 in cui ricade la particella n. 625 ex 349 e proprietaria per la quota di 1740/3035 relativamente all'unità negoziale n. 2 in cui ricadono le particelle n.ri 175-186-187 e 347;

PUNTO 3:

- Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2003 Registro Particolare 6181 Registro Generale 7398 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 36726 del 16/07/2003 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO di terreni (già mensionati in precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati catastalmente al **Foglio 78 part.ile 175 e 186** a *FAVORE* dell'IMMOBILIARE AEDES S.R.L. di Lucera (FG) per diritto di *SERVITÙ DI ACCESSO E DI TRANSITO* relativamente all'unità negoziale n. 2 in cui ricadono le particelle n.ri 175 e 186;

PUNTO 4:

- Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE CONTRO

	dell'11/12/2003 Registro Particolare 9757 Registro Generale 11819	
	Pubblico Ufficiale DI BITONTO FRANCESCO Repertorio 55563 del	
	20/11/2003 – ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	
	di 91 unità immobiliari (tra cui quelle oggetto di causa già menzionate in	
	precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportate catastalmente:	
	- Foglio 78 part. 819 da sub 1 al sub 30 <i>[omissis]</i> ;	
	- Foglio 78 part. 819 sub 31 Cat. A/3;	
	- Foglio 78 part. 819 da sub 32 al sub 39 <i>[omissis]</i> ;	
	- Foglio 78 part. 820 da sub 1 al sub 34 <i>[omissis]</i> ;	
	- Foglio 78 part. 820 sub 35 Cat. C/6;	
	- Foglio 78 part. 820 da sub 36 al sub 52 <i>[omissis]</i> ;	
	a <i>FAVORE</i> de “CONDOMINIO LE PALME” di Lucera (FG) per il diritto	
	di proprietà per la quota di 1/1 tra cui le particelle dei due beni de quo;	
	PUNTO 5:	
	➤ Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA	
	PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE CONTRO del	
	05/02/2004 Registro Particolare 1179 Registro Generale 1443 Pubblico	
	Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 38356/16094 del 30.01.2004 –	
	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili (già menzionati in	
	precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati catastalmente al	
	Foglio 78 part. 819 sub 31 e part. 820 sub 35 a <i>FAVORE</i> di LAZZARO	
	Costantino Mario nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con	
	VADURRO Raffaella (sogg. n.2) e VADURRO Raffaella nata a Lucera	
	(FG) il 14.04.1965 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di	

comunione legale con LAZZARO Costantino Mario (sogg. n.1);

PUNTO 6:

- Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di LAZZARO Costantino Mario nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con VADURRO Raffaella (sogg. n.2) e VADURRO Raffaella nata a Lucera (FG) il 14.04.1965 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con LAZZARO Costantino Mario (sogg. n.1) - ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2004 Registro Particolare 164 Registro Generale 1444 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 38357/16095 del 30.01.2004 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO capitale € 86.000,00, Tasso d'interesse annuo del 3,95%, Totale € 172.000,00, importi variabili e durata di 15 anni sugli immobili (già mensionati in precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati catastalmente al **Foglio 78 part. 819 sub 31 e part. 820 sub 35** a *FAVORE* di UNICREDIT BANCA S.P.A. di Bologna per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

PUNTO 7:

- Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di LAZZARO Costantino Mario nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con VADURRO Raffaella (sogg. n.2) e VADURRO Raffaella nata a Lucera (FG) il 14.04.1965 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con LAZZARO Costantino Mario (sogg. n.1) - ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2007 Registro Particolare 1753 Registro Generale 10037 Pubblico

	Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 47157/20514 del 05/11/2007 –	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA	
	DI MUTUO FONDIARIO capitale € 24.000,00, Tasso d’interesse annuo	
	del 6,5%, Totale € 43.200,00 e durata di 10 anni sugli immobili (già	
	mensionati in precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati	
	catastralmente al Foglio 78 part. 819 sub 31 e part. 820 sub 35 a	
	<i>FAVORE</i> di BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. sede di Napoli per il	
	diritto di proprietà per la quota di 1/1;	
	PUNTO 8:	
	• Ispezione ipotecaria d’ufficio nei confronti di LAZZARO Costantino	
	Mario nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di proprietà per la	
	quota di 1/2 - ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2008 Registro Particolare	
	2055 Registro Generale 9690 Pubblico Ufficiale AGENTE DELLA	
	RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Repertorio	
	54600/2008 del 09/10/2008 – IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA	
	LEGALE AI SENSI DELL’ART. 77 D.P.R 602/73 E SUCCESSIVE	
	MODIFICAZIONI capitale € 69.738,09, Tasso d’interesse annuo del	
	8,4%, Totale interesse semestrale del 4,2%, spese € 619,76, Totale €	
	139.476,18 sugli immobili (già mensionati in precedenza) ricadenti nel	
	Comune di Lucera (FG) riportati catastralmente al Foglio 78 part. 819 sub	
	31 e part. 820 sub 35 a <i>FAVORE</i> di EQUITALIA FOGGIA SPA per il	
	diritto di proprietà per la quota di 1/2;	
	PUNTO 9:	
	o Ispezione ipotecaria d’ufficio nei confronti di LAZZARO Costantino nato	
	a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2	

dei beni di seguito riportati - TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009

Registro Particolare 3413 Registro Generale 5210 Pubblico Ufficiale

TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 326 del 13/05/2009 – ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI siti in Lucera (FG) alla Via Eugenio Montale n. s.n.c. e

riportati catastalmente:

- **Foglio 78 part. 819 sub 31, Cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 136, rendita € 650,74;**

- **Foglio 78 part. 820 sub 35, Cat. C/6, classe 4, consistenza 39 mq., superficie catastale 42, rendita € 112,79;**

a *FAVORE* di DI GIOVINE Teodoro nato a Lucera (FG) il 16.07.1949 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 di LAZZARO Costantino dei beni sopracitati.

2.DESCRIZIONE, SUPERFICIE, DATI CATASTALI E VALORE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: i beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno di un condominio, di recente costruzione, denominato "Le Palme" nel Comune di Lucera (FG) (foto n.1) con l'ingresso, per l'appartamento sito al 3° piano, scala A, interno 11, posto su Via Eugenio Montale n. 19 (foto n.2), che affaccia su un ampio piazzale di proprietà comunale e con l'accesso ai boxes s.n.c. posto a lato del fabbricato. Al box, posto al secondo piano interrato del fabbricato, si accede tramite due rampe molto comode che permettono facili manovre chiuse, all'esterno, da un cancello con apertura automatica a doppia anta (foto n. 3).

Il condominio costituito da sei piani è caratterizzato da un profilo estetico molto lineare e minimalista ed ha una struttura mista costituita da cemento

armato, da tompagnature in laterizio e da un rivestimento esterno con mattoncini a faccia vista (foto n.1).

• **VERIFICA URBANISTICA:** gli immobili oggetto di valutazione ricadono all'interno del fabbricato realizzato in un area della Zona di Espansione Residenziale "I" – Settore "N" con Concessione Edilizia n. 3695 del 03.07.2000 rilasciata dal Comune di Lucera (FG) (all. n. 46). In seguito con Delibera di Giunta Municipale n. 160 del 05.04.2001 (all. n. 47) veniva approvata la variante alla C.E. n. 3696/2000 per una variazione dei fabbricati in particolare la diminuzione da sette a sei piani e con un aumento delle cubature. Gli immobili de quo sono dotati di certificato di agibilità rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Lucera (FG) il 15.10.2003 (all. n. 48).

• **VERIFICA DATI CATASTALI** (all. n. 24 e 25)

Gli immobili oggetto di valutazione siti nel Comune di Lucera (FG) sono riportati catastalmente al Foglio 78, part. 819, sub 31, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 650,74 piano 3°, interno 11, scala A (appartamento) in Via Eugenio Montale n.19 e Foglio 78, part. 820, sub 35, categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq., rendita € 112,79 piano S2, interno 25 (box) in Via Eugenio Montale s.n.c.

Dai rilievi svolti e dalla restituzione grafica dei due beni si evidenzia che non sono state apportate modifiche interne, quindi risultano conformi alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (all. n.26-27).

Dalla visura storica per immobile dei due beni si evince che dalla costituzione dell'11/09/2003 n. 1610.1/2003 in atti dall'11/09/2003 (protocollo n. 261309) ad oggi non ci sono stati cambiamenti di tipo catastale (all. n. 28-29).

3. LOTTO UNICO: DESCRIZIONE PER IMMOBILE

**• IMMOBILE A - PART. 819, SUB. 31, PIANO 3°,
INTERNO 11, SCALA “A” VIA EUGENIO MONTALE
n.19.**

L’immobile sito al 3° piano del condominio Le Palme in Via Eugenio Montale n.19 del Comune di Lucera (FG) è composto da sei vani più due servizi igienici ed un piccolo ripostiglio con una superficie netta di circa 120 mq. ed un’altezza di 2,80 mt.. Situato nella zona nord-est del fabbricato si accede al pianerottolo tramite l’ingresso comune (foto n. 2-4) del condominio caratterizzato sia dalle scale che da un ascensore entrambi in ottime condizioni. L’accesso all’appartamento, invece, è posto di fianco al vano ascensore ed avviene tramite una porta blindata con un’ampiezza di circa 1,00 metro (foto n.5). Il primo vano (vedi all. n. 35 e 36), a cui si accede, ha una forma irregolare con una superficie di circa 18,40 mq. ed è parzialmente diviso dal secondo, destinato a cucina e sala da pranzo di circa 30,70 mq., da una tramezzatura (foto n. 6-7). Il primo vano è privo di finestre mentre il secondo (cucina e soggiorno) ha due finestre con dimensioni diverse ed un ingresso che porta al balcone con un’area di circa 10,35 mq. (foto n.8 e 9). Gli infissi interni sono costituiti da un telaio in legno e da vetro camera a due ante escluso l’infisso posto sull’accesso al balcone caratterizzato da una sola anta. Dal 1° vano si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto e dai due servizi igienici attraverso un ingresso corredato da una porta a scomparsa del tipo “Scrinio” con un’ampiezza di circa 90 cm. (foto n. 10). Attraversata la porta a scomparsa, si accede al vano n.6 (vedi all. n. 35 e 36) anche questo di forma irregolare e senza finestre, con una superficie di circa 7,85 mq. dal quale si dipartono gli altri cinque ingressi alle altre tante stanze. Il vano n.4

ha una forma rettangolare con una superficie di circa 10,00 mq. ed è caratterizzata da una finestra posta sul prospetto ovest del fabbricato a doppia anta con una larghezza 1,30 mt., dotata di infisso in legno e vetro camera e da una tapparella esterna in materiale plastico (foto n.11). Il vano n. 5 con una superficie di circa 12,00 mq. ha una forma quasi rettangolare ed è dotata di un infisso a porta sempre in legno e vetro camera che permette l'accesso al secondo balcone dell'immobile di circa 6,30 mq. posto sul prospetto posteriore del fabbricato (foto n.12). Il vano n. 7 è uno dei due servizi igienici composto da wc, bidet, lavandino e piatto doccia con una superficie di circa 5,00 mq. e presenta una finestra corredata da infisso in legno e vetro camera larga circa 80 cm. (foto n.13). Il vano n. 8, destinato a camera da letto matrimoniale, ha una superficie di circa 17,90 mq. ed è dotata di finestra a doppia anta con infissi in legno e vetro camera larga circa 1,50 mt. (foto n.14). Il vano n. 9, il secondo bagno dell'immobile, ha una superficie di circa 9,00 mq. ed è composto da un wc, un bidet, due lavandini, da una vasca da bagno e da uno spazio destinato per la lavatrice (foto n.15). Infine nel vano n.1 vi è una porta a specchio che immette nel ripostiglio cieco di circa 1,90 mq. (foto n. 16). Tutti i vani sono dotati di porte in legno di buona fattura in particolare i vani n.ri 5-8-9 con apertura a bandiera mentre i vani n. 4-6-7 con apertura scorrevole a scomparsa del tipo a "Scrigno". Inoltre l'immobile, di recente costruzione, è dotato di apertura/chiusura elettrica delle tapparelle in materiali plastici, poste su tutti gli infissi, azionate da interruttori e presenta un impianto elettrico di buona qualità costituito da diversi interruttori e prese disposte in tutti i vani della casa (foto n. 17). L'impianto di illuminazione è caratterizzato sia da faretti ad incasso come quelli nei vani n. 1 - 2 e 9 che da

punti luci esterni (lampadari, applique, ecc.) presenti negli altri vani (foto n. 15 e 18). L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo composto da una caldaia a gas posta in una "nicchietta" sita sul balcone della cucina (foto n.19) e da elementi riscaldanti (termosifoni tradizionali) disposti in tutte le stanze escluso la cucina, in cui è presente un termoconvettore (foto n.20) e nel bagno, più grande, dove è stato installato uno scaldasalviette (termoarredo) (foto n.21) su un piccolo divisorio a mò di parete divisoria tra la vasca da bagno e i due sanitari (wc e bidet). L'immobile, inoltre, è dotato di impianti per la fornitura dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e dalla linea telefonica. Manca l'impianto di climatizzazione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori pastello escluso i due bagni, rivestiti con piastrelle, e una parete della cucina dove sono localizzati i mobili con relativi elettrodomestici (foto n.20). La pavimentazione dell'immobile è uniforme in tutti i vani caratterizzata da granito bianco escluso nei due bagni dove la pavimentazione è composta da piastrelle di diversa colorazione e forma.

Attualmente l'immobile viene utilizzato come abitazione dai proprietari.

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI:** l'immobile sito al piano 3° piano (all. n. 35 e 36) è costituito da sei vani, due bagni ed un piccolo ripostiglio:

Superficie lorda	Superficie netta
146,70 mq.	120,95 mq.

- **CONFINI:** procedendo in senso orario con l'immobile di proprietà della Sig.ra Loredana DE FINIS sito in Via Eugenio Montale n.19, 3° piano, interno 10, scala A (part. 819, sub 30, all. n. 30) e con l'immobile di proprietà del Sig. Giuseppe Ermanno FAVILLA sito in Via Eugenio

montale n.19, 3° piano, interno 12, scala A (part. 819 sub 32, all. n. 31);

- **DATI CATASTALI:** foglio 78, part. 819, sub 31, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, Rendita € 650,74; Via Eugenio Montale n.19 (all. n. 24).

- **IMMOBILE B - PART. 820 SUB. 35 VIA EUGENIO MONTALE s.n.c..**

L'immobile de quo è un box sito nel Comune di Lucera (FG) alla Via E. Montale senza civico al secondo piano interrato, interno 25 del condominio Le Palme. L'accesso carrabile al box avviene tramite un cancello a due ante con apertura automatica posto sul lato nord del fabbricato (foto n. 23). Per poter arrivare al box si devono percorrere due rampe molto larghe che immettono sulla corsia di manovra larga circa 4,50 mt. garantendo facili manovre alle autovetture (foto n.24). L'accesso pedonale, invece, avviene o tramite la scala condominiale oppure mediante l'ascensore che portano ad un pianerottolo diviso dal garages comune da un vano chiuso da due porte tagliafuoco (foto n.25). Il box è dotato di una saracinesca larga 3,10 mt. con apertura basculante in lamiera zincata e con una serratura a chiave (foto n.26), ha una superficie netta di circa 40,00 mq., un'altezza di 2,50 mt. (all n. 37) ed una pavimentazione in cemento con superficie liscia (foto n.27). Il garages è dotato di un impianto elettrico e di illuminazione a neon con il contatore enel posto all'esterno sulla corsia di manovra (foto n. 28). Attualmente il box viene usato per il ricovero auto e come deposito dai proprietari.

- **CALCOLO DELLE SUPERFICI:** immobile sito al piano terra (all. 37):

Superficie lorda	Superficie netta
40,95 mq.	39,10 mq.

- **CONFINI:** procedendo in senso orario, con la corsia di manovra, con l'immobile del Sig. Michele LONGO Via E. Montale s.n.c. , piano S2, interno 26 (foglio 78 part. 820 sub 36 all. n. 34), con l'immobile dei Sig.ri Fiorella SCHIAVONE e Luigi TOZIANO Via E. Montale s.n.c., piano S2, interno 23 (foglio n.78 part. 820 sub 33 all. n. 32) e con l'immobile del Sig. Antonio ARDITO Via E. Montale s.n.c., piano S2, interno 24 (foglio 78 part. 820 sub 34 all. n. 33).

- **DATI CATASTALI:** foglio 78, part. 820, sub.35, categoria C/6, classe 4, Cons. 39 mq., Rendita € 112,79; Via Eugenio Montale s.n.c., piano S2 interno 25. (all. n. 25).

- Non esistono dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.);
- Il procedimento esecutivo è ancora in corso;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Non esistono pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- I beni in questione non sono gravati da usufrutto;
- Dagli atti allegati risulta che gli immobili in questione:
 - immobile part. 819 sub 31, Via Eugenio Montale n.19, 3° piano, interno 11, scala A;
 - immobile part. 820 sub 35, Via Eugenio Montale s.n.c., S2, interno 25;
- sono di proprietà del Sig. LAZZARO Costantino Mario nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con VADURRO Raffaella nata a Lucera (FG) il 14.04.1965 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di

comunione legale come riportato nell'atto di compravendita (all. n. 8).

- Alla data dell'Atto di compravendita il Sig. LAZZARO Costantino Mario aveva contratto matrimonio con la Sig.ra VADURRO Raffaella;

- Iscrizioni e trascrizioni:

- Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/04/1996 Registro Particolare 1915 Registro Generale 2340 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 18010 del 28/03/1996 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di terreno in Contrada Carmine Vecchio ricadente nel Comune di Lucera (FG) riportato catastalmente al **Foglio 78 part. 175** a *FAVORE* di COSTRUZIONI NICOLA PITTA & FIGLI S.R.L. *CONTRO* D'ALESSIO Michele nato a Lucera (FG) il 04/04/1937 proprietario per 1/2 e SELVAGGIO Concetta nata a Lucera (FG) il 29/05/1940 proprietaria per 1/2;

- Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/1996 Registro Particolare 2152 Registro Generale 2640 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 18011 del 28/03/1996 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di terreno in Contrada Quatraro Vecchio ricadente nel Comune di Lucera (FG) riportato catastalmente al **Foglio 78 part. 186** a *FAVORE* di COSTRUZIONI NICOLA PITTA & FIGLI S.R.L. *CONTRO* D'ALESSIO Maria Giovina nata a Lucera (FG) il 26/08/1933 proprietaria per 6/9; CETOLA Paolo nato a Lucera (FG) il 16/05/1969 proprietario per 1/9; CETOLA Maria Rosaria nata a Lucera (FG) il 04/10/1961 proprietaria per 1/9 e CETOLA Ciro Francesco nato a

Lucera (FG) il 09/02/1965 proprietario per 1/9;

- Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/04/2000 Registro Particolare 3188 Registro Generale 3871 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 27729 del 20/04/2000 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di terreno in Contrada Carmine Vecchio ricadente nel Comune di Lucera (FG) riportato catastalmente al **Foglio 78 part. 187** a *FAVORE* di COSTRUZIONI NICOLA PITTA & FIGLI S.R.L. *CONTRO* POMPA Maria nata a Castelluccio Valmaggione (FG) il 24/10/1925 proprietaria per 1/1;

- Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/1997 Registro Particolare 7852 Registro Generale 9519 Pubblico Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 21751 del 29/11/1997 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di terreni in Contrada Carmine Vecchio o Quatra ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati catastalmente al **Foglio 78 part. lle 347-348-349** a *FAVORE* di COSTRUZIONI NICOLA PITTA & FIGLI S.R.L. *CONTRO* ASTRA S.R.L. di Lucera (FG) proprietaria per 1/1;

- Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2001 Registro Particolare 3101 Registro Generale 3767 Pubblico Ufficiale DI BITONTO FRANCESCO Repertorio 50795 del 07/04/2001 – ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO di terreni (già mensionati in precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera

(FG) riportati catastalmente al **Foglio 78 part.ile 175-186-187-347-625 ex**

349 a *FAVORE* del COMUNE DI LUCERA (FG) proprietaria per la quota

di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 in cui ricade la particella n.

625 ex 349 e proprietaria per la quota di 1740/3035 relativamente all'unità

negoziale n. 2 in cui ricadono le particelle n.ri 175-186-187 e 347;

▪ Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA

PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE CONTRO del

31/07/2003 Registro Particolare 6181 Registro Generale 7398 Pubblico

Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 36726 del 16/07/2003 – ATTO

TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

ONEROSO di terreni (già mensionati in precedenza) ricadenti nel Comune

di Lucera (FG) riportati catastalmente al **Foglio 78 part.ile 175 e 186** a

FAVORE dell'IMMOBILIARE AEDES S.R.L. di Lucera (FG) per diritto

di SERVITÙ DI ACCESSO E DI TRANSITO relativamente all'unità

negoziale n. 2 in cui ricadono le particelle n.ri 175 e 186;

▪ Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA

PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE CONTRO

dell'11/12/2003 Registro Particolare 9757 Registro Generale 11819

Pubblico Ufficiale DI BITONTO FRANCESCO Repertorio 55563 del

20/11/2003 – ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

di 91 unità immobiliari (tra cui quelle oggetto di causa già mensionate in

precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportate catastalmente:

- Foglio 78 part. 819 da sub 1 al sub 30 *[omissis]*;

- **Foglio 78 part. 819 sub 31 Cat. A/3;**

- Foglio 78 part. 819 da sub 32 al sub 39 *[omissis]*;

	- Foglio 78 part. 820 da sub 1 al sub 34 <i>[omissis]</i> ;	
	- Foglio 78 part. 820 sub 35 Cat. C/6;	
	- Foglio 78 part. 820 da sub 36 al sub 52 <i>[omissis]</i> ;	
	a <i>FAVORE</i> de “CONDOMINIO LE PALME” di Lucera (FG) per il diritto	
	di proprietà per la quota di 1/1 tra cui le particelle dei due beni de quo;	
	▪ Ispezione ipotecaria d’ufficio nei confronti di COSTRUZIONI NICOLA	
	PITTA E FIGLI di Lucera (FG) - TRASCRIZIONE CONTRO del	
	05/02/2004 Registro Particolare 1179 Registro Generale 1443 Pubblico	
	Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 38356/16094 del 30.01.2004 –	
	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili (già mensionati in	
	precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati catastalmente al	
	Foglio 78 part. 819 sub 31 e part. 820 sub 35 a <i>FAVORE</i> di LAZZARO	
	Costantino Mario nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con	
	VADURRO Raffaella (sogg. n.2) e VADURRO Raffaella nata a Lucera	
	(FG) il 14.04.1965 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di	
	comunione legale con LAZZARO Costantino Mario (sogg. n.1).	
	▪ Ispezione ipotecaria d’ufficio nei confronti di LAZZARO Costantino	
	Mario nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di proprietà per la	
	quota di 1/2 in regime di comunione legale con VADURRO Raffaella	
	(sogg. n.2) e VADURRO Raffaella nata a Lucera (FG) il 14.04.1965 per il	
	diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con	
	LAZZARO Costantino Mario (sogg. n.1) - ISCRIZIONE CONTRO del	
	05/02/2004 Registro Particolare 164 Registro Generale 1444 Pubblico	
	Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 38357/16095 del 30.01.2004 –	

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO capitale € 86.000,00, Tasso d'interesse amuo del 3,95%,

Totale € 172.000,00, importi variabili e durata di 15 anni sugli immobili

(già mensionati in precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG)

riportati catastalmente al **Foglio 78 part. 819 sub 31 e part. 820 sub 35 a**

FAVORE di UNICREDIT BANCA S.P.A. di Bologna per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1;

▪ Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di LAZZARO Costantino

Mario nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di proprietà per la

quota di 1/2 in regime di comunione legale con VADURRO Raffaella

(sogg. n.2) e VADURRO Raffaella nata a Lucera (FG) il 14.04.1965 per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con

LAZZARO Costantino Mario (sogg. n.1) - ISCRIZIONE CONTRO del

12/11/2007 Registro Particolare 1753 Registro Generale 10037 Pubblico

Ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 47157/20514 del 05/11/2007 –

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO capitale € 24.000,00, Tasso d'interesse annuo

del 6,5%, Totale € 43.200,00 e durata di 10 anni sugli immobili (già

mensionati in precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati

catastalmente al **Foglio 78 part. 819 sub 31 e part. 820 sub 35 a**

FAVORE di BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. sede di Napoli per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1;

▪ Ispezione ipotecaria d'ufficio nei confronti di LAZZARO Costantino

Mario nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di proprietà per la

quota di 1/2 - ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2008 Registro Particolare

2055 Registro Generale 9690 Pubblico Ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Repertorio 54600/2008 del 09/10/2008 – IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL’ART. 77 D.P.R 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI capitale € 69.738,09, Tasso d’interesse annuo del 8,4%, Totale interesse semestrale del 4,2%, spese € 619,76, Totale € 139.476,18 sugli immobili (già mensionati in precedenza) ricadenti nel Comune di Lucera (FG) riportati catastalmente al **Foglio 78 part. 819 sub 31 e part. 820 sub 35** a *FAVORE* di EQUITALIA FOGGIA SPA per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- Ispezione ipotecaria d’ufficio nei confronti di LAZZARO Costantino nato a Lucera (FG) il 17.01.1960 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 dei beni di seguito riportati - TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 Registro Particolare 3413 Registro Generale 5210 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 326 del 13/05/2009 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Lucera (FG) alla Via Eugenio Montale n. s.n.c. e riportati catastalmente:
 - **Foglio 78 part. 819 sub 31, Cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 136, rendita € 650,74;**
 - **Foglio 78 part. 820 sub 35, Cat. C/6, classe 4, consistenza 39 mq., superficie catastale 42, rendita € 112,79;**

a *FAVORE* di DI GIOVINE Teodoro nato a Lucera (FG) il 16.07.1949 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 di LAZZARO Costantino dei beni sopracitati.

• Non risultano difformità urbanistiche;

• Non vi sono difformità catastali escluso per il civico 19 attribuito all'ingresso del condominio (non riportato nella visura castale per la part. 819 sub 31) (vedi foto n. 2);

• Le uniche documentazioni riguardanti gli immobili sono: la C.E. n. 3695 del 03.07.2000, la Variante approvata con D.G. n.160 del 05.04.2001 ed il certificato di agibilità rilasciato il 15.10.2003;

• L'importo annuo delle spese fisse di gestione e spese ordinarie risultano essere, per l'anno 2009, di € 427,44 per l'appartamento e di € 80,00 per il box parti comuni (all .n.ri 50-51 e 52);

• Non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

• Vi sono spese condominiali scadute non pagate che ammontano ad € 572,41 per l'appartamento ed € 78,13 per il box parti comuni (all. n.53);

• Non risultano eventuali cause in corso;

• **VALUTAZIONE:** appare opportuno premettere che i beni de quo sono in comproprietà per cui solo il 50% degli stessi sarà valutato. La posizione periferica degli immobile nonché il fatto che gli immobili sono di recente costruzione e quindi in una zona urbanizzata, sono elementi a favore che possono rendere piuttosto interessante e incoraggiare un eventuale acquisto. Gli immobili attualmente hanno un ottimo stato di manutenzione sia dei beni che del condominio in cui ricadono. Visto che non vi sono limitazioni di tipo manutentivo o fisico la stima degli immobili non ha limitazioni di sorta per cui non vi sono problemi nella determinazione del valore di mercato. Tuttavia si precisa che i beni non possono essere divisi.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI: nel caso in questione, tra gli aspetti

economici del bene, appare chiaro che l'aspetto economico da determinare risulta quello del più probabile valore di mercato. Resta, pertanto, da esplicitare il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta, che in una libera contrattazione ipotizzata con riferimento all'attualità, si potrebbe verificare. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali. Pur trattandosi di unità immobiliari urbane di media consistenza, l'attribuzione dei valori verrà effettuata congruamente con i più aggiornati indirizzi di procedure estimative: ricercando il valore definitivo conseguentemente all'applicazione del parametro base di riferimento ragionevolmente mediato fra quelli di determinazione sintetico comparativa del mercato locale e corretto, tramite coefficienti, in ragione delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico. Il procedimento diretto o sintetico adottato basato sul confronto con esperienze e compravendita dei beni analoghi, ha determinato il prezzo dei corrente per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, prezzo che tiene presente principalmente le valutazioni sopra esposte, con caratteristiche generali assimilabili a quelle dell'oggetto di stima nell'ambito del mercato locale. Valore unitario teorico da correggere con coefficienti che influenzano la stima, i quali dipendono da vari fattori intrinseci (l'esposizione, l'anno di costruzione, le rifiniture e lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in rapporto all'uso dei quali sono destinati, la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni, l'estetica la corrispondenza allo scopo per cui è stato costituito) ed estrinseci (salubrità del luogo, l'ubicazione

rispetto alle strade, al mercato e al centro abitato, l'efficienza dei servizi pubblici che servono il quartiere, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere).

- COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PART.

819 SUB. 31: tipologia catastale 1,05; demografia abitanti 0,90; ubicazione 1,00; livello di piano 1,00; vetustà 0,96; conservazione 1,00;

- DETERMINAZIONE DEL VALORE: a seguito di indagini di mercato, l'abitazione si può stimare a 1.300,00 (valore virtuale) €/mq di superficie utile.

In ragione del valore unitario base, delle superfici convenzionali e dei coefficienti di correlazione di cui sopra (valore virtuale x coefficienti 0,99) si ottengono al momento attuale, i seguenti valori:

Sup. utile (mq)	Valore unit. (€/mq.)	Valore
120,95	€ 1.287,00	€ 15.662,65

La quota di proprietà del Sig. Costantino Mario LAZZARO è determinato dal valore dell'immobile per 1/2 per cui:

$$€ 155.662,65 \times 1/2 = \underline{\underline{€ 77.831,33}}$$

- DETERMINAZIONE DEL VALORE: a seguito di indagini di mercato l'immobile si può stimare a 800,00 (valore virtuale) €/mq di superficie utile.

Sup. utile (mq)	Valore unit. (€/mq.)	Valore
39,10	€ 800,00	€ 31.280,00

La quota di proprietà del Sig. Costantino Mario LAZZARO è determinato dal valore dell'immobile per 1/2 per cui:

$$€ 31.280,00 \times 1/2 = \underline{\underline{€ 15.640,00}}$$

COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI:

(€ 77.831,33 + € 15.640,00) = **€ 93.471,33**

Tenendo presente che il Sig. Costantino LAZZARO a tutt'oggi non ha saldato ancora la quota di € 650,54 per spese condominiali si opererà una detrazione della quota dal valore complessivo, per cui:

€ 93.471,33 – € 650,54 = **€ 92.820,79**

• **LOTTO UNICO** composto dai seguenti immobili:

1. immobile "A" sito in Via Eugenio Montale n.19, 3° piano, interno 11, Scala A, foglio 78 part. 819, sub. 31, categoria A/3 abitazione di tipo economico;

2. immobile "B" sito in Via Eugenio Montale s.n.c, S2 piano, interno 25, foglio 78 part. 820, sub. 35, categoria C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

Considerato che i due immobili sono concatenati tra loro, si procederà a determinare un unico valore.

LOTTO UNICO: Valore totale degli immobili a base d'asta € 92.820,79

4. CONCLUSIONI.

Lotto Unico

Immobile sito al 3° piano in Lucera (FG) con ingresso su Via Eugenio montale n.19 e immobile sito al secondo piano interrato con ingresso da Via Eugenio Montale s.n.c., entrambi ricadenti nel condominio Le Palme per la quota di 1/2.

- **Foglio 78 Part. 819 sub 31**: Appartamento 3° Piano, interno 11, scala A, con ingresso su Via Eugenio Montale n.19, formato da sette vani, due servizi igienici ed un piccolo ripostiglio; superficie netta di mq. 120,95; in catasto foglio 78, part. 819, sub 31, categoria A/3, classe 3,

	consistenza 7 vani, Rendita € 650,74.	
	CONFINI: procedendo in senso orario con la proprietà della Sig.ra	
	Loredana DE FINIS sito in Via Eugenio Montale n.19, 3° piano, interno	
	10, scala A e con l'immobile di proprietà del Sig. Giuseppe Ermano	
	FAVILLA sito in Via Eugenio montale n.19, 3° piano, interno 12, scala	
	A;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio 78 Part. 820 sub 35: Box secondo piano interrato, con ingresso da Via Eugenio Montale s.n.c., e superficie netta di mq. 39,10; riportato catstalmente al foglio 78, part. 820, sub.35, categoria C/6, classe 4, Cons. 39 mq., Rendita € 112,79, piano S2, interno 25. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • CONFINI: procedendo in senso orario, con la corsia di manovra, con l'immobile del Sig. Michele LONGO Via E. Montale s.n.c. , piano S2, interno 26, con l'immobile dei Sig.ri Fiorella SCHIAVONE e Luigi TOZIANO Via E. Montale s.n.c., piano S2, interno 23 e con l'immobile del Sig. Antonio ARDITO Via E. Montale s.n.c., piano S2, interno 24. 	
	Prezzo base d'asta € 92.820,79 (euro novantaduemilaottocentoventi/79)	

	Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:	
	1. Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali del 25.09.2009 (all. n. 1);	
	2. 1° verbale “negativo” di sopralluogo delle operazioni peritali del 08.10.2009 (all. n.2);	
	3. 2^ comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali del 15.10.2009 (all. n. 3);	
	4. 2° verbale “negativo” di sopralluogo delle operazioni peritali del	

	05.11.2009 (all. n.4)	
5.	3^ comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali del 23.11.2009 (all. n. 5);	
6.	3° verbale di sopralluogo delle operazioni peritali del 28.11.2009 (all. n.6);	
7.	richiesta documentazione al Comune di Lucera del 22.10.2009 (all. n. 7);	
8.	richiesta del 27.10.2009 e copia conforme Atto di compravendita degli immobili (all. n. 8);	
9.	richiesta documentazioni condominiali del 01.12.2009 (all. n.9);	
10.	nota di trascrizione (all. n.10 e 10a);	
11.	ispezioni ipotecarie (all. n.ri 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22);	
12.	istanza del 22.07.2009 (all. n. 23);	
13.	consultazione catastale aggiornata:	
	- foglio 78 part. 819 sub 31 (all. n. 24);	
	- foglio 78 part. 820 sub 35 (all. n. 25);	
	- n. 1 planimetria catastale part. 819 sub 31(all. n. 26);	
	- n. 1 planimetria catastale part. 820 sub 35 (all n. 27);	
	- n. 2 visure storiche foglio 78 part. 819 sub 31 e part. 820 sub. 35 (all. n. 28 e 29);	
	- n. 5 visure confinanti foglio 78 part. 819 sub 30 e sub 32, part. 820 sub 33, sub 34 e sub 36 (all. n.ri 30-31-32-33-34);	
14.	rilievo degli immobili:	
	- part. 819 sub. 31, pianta 3° piano Via Eugenio Montale n.19 (all. n. 35);	
	- part. 819 sub. 31, planimetria con suddivisione dei vani (all. n. 36);	
	- part. 820 sub 35, pianta S2, Via Eugenio Montale s.n.c. (all. n. 37);	
15.	n. 2 avvisi di ricevimento delle raccomandate (avviso di inizio operazioni)	

		peritali n. 122735505920 e n. 122735505931) (all. n. 38 e 39);
	16. n. 2 avvisi di ricevimento delle raccomandate (2° avviso di inizio	
	operazioni peritali n. 122735505953 e n. 122735505942) (all. n. 40 e 41);	
	17. n. 2 avvisi di ricevimento delle raccomandate (3° ed ultimo avviso di	
	inizio operazioni peritali n. 052059148177 e n. 052059148166) (all. n. 42	
	e 43);	
	18. stralcio catastale (all. n. 44);	
	19. rilascio copia conforme documenti dal Comune di Lucera (all. n. 45);	
	20. concessione edilizia n. 3695 del 03.07.2000 (all n. 46);	
	21. delibera di approvazione variante n. 160 del 05.04.2001 alla C.E. n.3695	
	del 03.07.2000 (all n. 47);	
	22. certificato di agibilità del 15.10.2003 (all. n. 48);	
	23. tabella millesimale quote condominiali (all n.49);	
	24. tabella ripartizioni spese appartamento, box e box parti comuni (all n. 50-	
	51-e 52);	
	25. tabella spese dovute (all. n. 53);	
	26. documentazione fotografica (all. n. 54);	
	27. n. 2 ricevute raccomandate invio perizia alle parti (55 e 56);	
	Lucera, lì 18.12.2009	Il C.T.U.